

JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS

turpmākajiem 12 gadiem

Galīgā redakcija

I daļa

Paskaidrojuma raksts

4. Uzņēmējdarbības vide

Pasūtītājs: Jūrmalas pilsētas dome

Izstrādātājs: SIA „grupag3”

2012.gads

SATURA RĀDĪTĀJS

levads.....	3
4.1. Ekonomiskās aktivitātes raksturojums	3
4.2. Uzņēmējdarbības attīstība	7
4.2.1. Kūrorta piedāvājums	7
4.2.2. Atpūtas un darījumu tūrisms.....	12
4.2.4. Pakalpojumi	16
4.2.5. Ražošana	23
4.3. Nekustamā īpašuma attīstība	25
4.3.1. Nekustamā īpašuma struktūra.....	25
4.3.2. Pašvaldības īpašumi un lietojumi	27
4.3.3. Nekustamā īpašuma tirgus.....	28
4.3.4. Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības	31
4.3.5. Īpašumu izveide.....	32

Kartoshēmas

4.1. kartoshēma. Kūrorta un tūrisma piedāvājuma prioritārās pilsētas daļas.	9. lpp.
4.2. kartoshēma. Kūrortu infrastruktūra un resursi Jūrmalā.	10. lpp.
4.3. kartoshēma. Ziemeļeiropas kūrortpilsētu piedāvājums.	11. lpp.
4.4. kartoshēma. Ūdensmalu pieejamība.	13. lpp.
4.5. kartoshēma. Pakalpojumu centri.	18.lpp.
4.6. kartoshēma. Ēdināšanas uzņēmumu izvietojums Jūrmalā.	19. lpp.
4.7. kartoshēma. Tirdzniecības vietu izvietojums Jūrmalā.	2. lpp.
4.8. kartoshēma. Nekustamo īpašumu sadalījums pēc piederības.	26. lpp.
4.9. kartoshēma. Jauno projektu izvietojums Jūrmalā, 2009. gads.	29. lpp.

Ievads

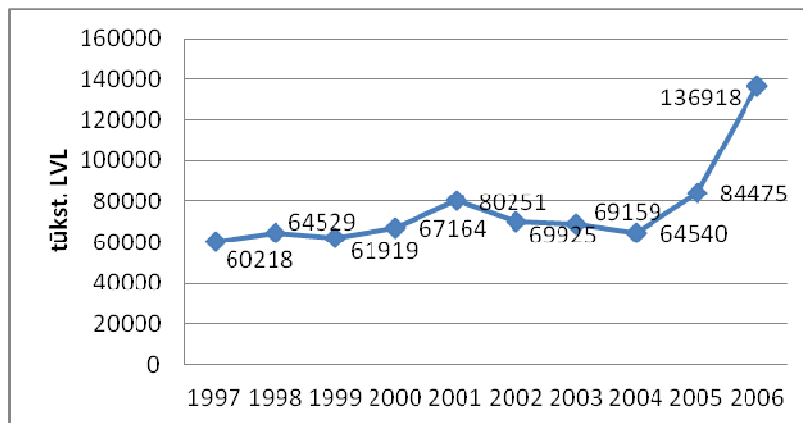
Pilsētas ir iedalāmas dažādos tipos atkarībā no tajās norisošo ekonomisko aktivitāšu veida un intensitātes. Jūrmalas izveidošanās par kūrortpilsētu ir unikāla Latvijas kontekstā, taču arī Jūrmalā vietējās ekonomiskās izaugsmes veicināšana ir īpaši svarīgs pilsētas attīstības jautājums. Jūrmalas vēsturē izdalāmi dažādi saimnieciskās darbības posmi - katrs no tiem atstājis ietekmi uz pilsētas telpisko struktūru, veidolu, iedzīvotāju sastāvu un nodarbošanos. Padomju laika plānveida ekonomikas rūpniecības un kūrorta uzplaukuma laiks ir beidzies jau 20 gadus atpakaļ, taču tā radītais iespaids (rūpniecības teritorijas, sanatoriju ēkas, samežģītās īpašumtiesības) turpinās ietekmēt Jūrmalas izaugsmi arī nākamo 20 gadu periodā.

Jūrmalai jāspēj piemēroties mainīgiem tirgus apstākļiem, kur lokālu izpausmju cēloņi bieži ir ekonomiskās attiecības, kas darbojas daudz plašākā mērogā. Šodien galvenie atslēgas vārdi, kas raksturo uzņēmējdarbības attīstības perspektīvas, ir 'atvērtība', 'sadarbība', 'piedāvājuma dažādošana', 'austrumi/rietumi', 'tikšanās vieta'.

Šajā nodaļā sniegts Jūrmalas uzņēmējdarbības raksturojums – apkopoti statistikas dati, kas uzrāda vispārējas tendences, kā arī pievienots sīkāks kūrorta, tūrisma un tirdzniecības pakalpojumu nozares raksturojums. Ņemot vērā, ka darījumi ar nekustamo īpašumu ir viena no Jūrmalas aktīvākajām uzņēmējdarbības sfērām, šai tēmai veltīta atsevišķa sadaļa.

4.1. Ekonomiskās aktivitātes raksturojums

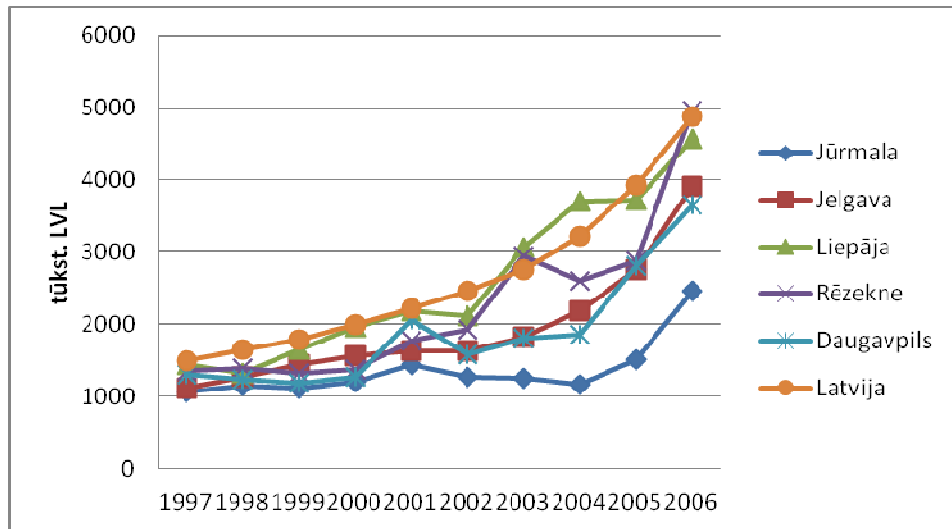
Vispārējs ekonomiskās aktivitātes rādītājs ir iekšzemes kopprodukts (IKP), kas uzrāda teritorijā saražoto preču un pakalpojumu kopējo vērtību gada laikā. Pēdējā desmitgadē IKP Jūrmalā ir bijis svārstīgs (skat. 4.1. attēlu). Dati pieejami līdz 2006. gadam, kad vērojams straujš vērtības pieaugums. Metodoloģisku apsvērumu dēļ dati par IKP pilsētās kopš 2007. gada LR Centrālajā statistikas pārvaldē vairs netiek apkopoti, tāpēc nav iespējams attēlot pēdējo gadu tendences, kas visticamāk sakrīt ar situāciju Latvijā kopumā – IKP kritumu kopš 2009. gada.



4.1. attēls. IKP Jūrmalā 2008. gada faktiskajās cenās.

Ekonomiskās attīstības salīdzināšanai vairāku teritoriju starpā noder rādītājs IKP uz 1 iedzīvotāju. Salīdzinoši Jūrmalā tas bijis zemākais starp lielākajām pilsētām, neiekļaujot Rīgu un Ventspili, kur IKP rādītāji ir ievērojami augstāki. 2006. gadā IKP uz 1 iedzīvotāju Jūrmalā sasniedza tikai 50.5% no vidējās vērtības Latvijā (skat. 4.2. attēlu).

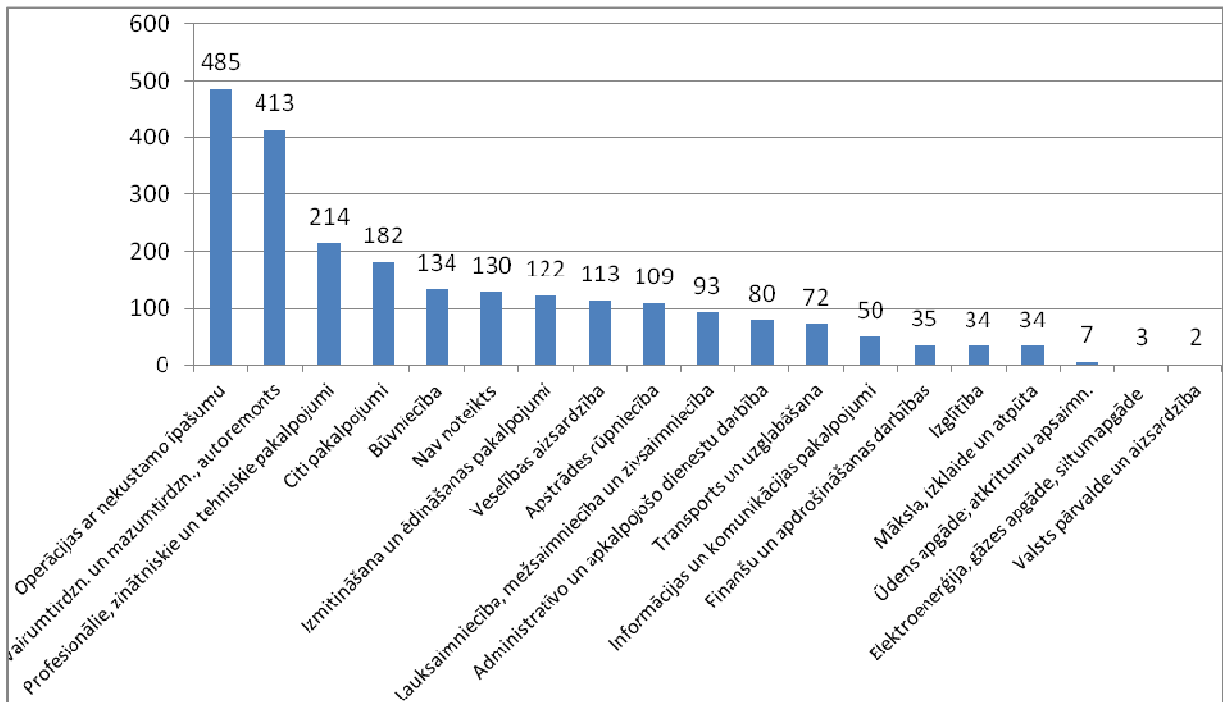
Taču IKP nav vienīgais ekonomiskās attīstības rādītājs – to nosaka arī investīciju, pievienotās vērtības un pašvaldības budžeta apjoms.



4.2. attēls. IKP uz 1 iedzīvotāju, tūkstošos latu.

Jūrmalas ekonomiku pārsvarā veido tirdzniecības un pakalpojumu sektora uzņēmumi, kas apkalpo tur dzīvojošos iedzīvotājus un tūristus. Tas ir nozīmīgs ienākumu avots vasaras mēnešos, bet ir nepietiekams visa gada garumā, tāpēc, plānojot pilsētas attīstību, tiek uzsvērtā nepieciešamība veidot uzņēmumus, kas piesaistītu cilvēkus visās sezonās.

Pēdējo gadu ekonomiskā situācija ir īpaši veicinājusi ar nekustamā īpašuma nozari saistītu uzņēmumu attīstību - būvniecība, tirdzniecība, apsaimniekošana. Aplūkojot 4.3. attēlu, kurā parādīts ekonomiski aktīvo statikas vienību¹ skaits Jūrmalā pa darbības nozarēm 2008. gadā, var secināt, ka operācijas ar nekustamo īpašumu bija visizplatītākais pakalpojumu veids. Tai sekoja tirdzniecība, kas ieņem svarīgu lomu visās Latvijas pilsētās.

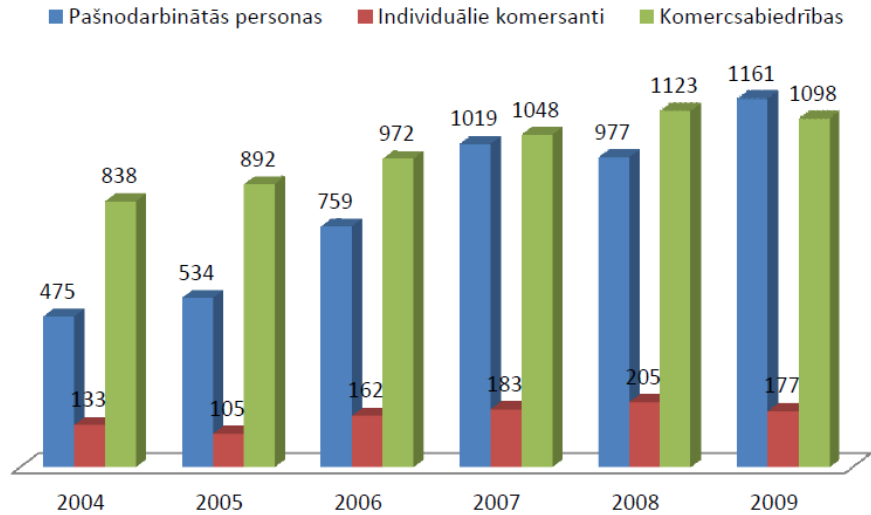


4.3. attēls. Ekonomiski aktīvo vienību skaits pa darbības nozarēm, 2008. gads (LR CSP dati).

¹ Juridiskas un fiziskas personas, kas pārskata periodā ražoja produkciju, sniedza pakalpojumus vai nodarbināja cilvēkus atbilstošajā laika periodā neatkarīgi no tā, vai tie bija aktīvi visu pārskata periodu vai tikai daļu no tā. Tirdzniecības vienības: pašnodarbinātās personas, individuālie komersanti, komercsabiedrības, zemnieku un zvejnieku saimniecības.

2010. gada pirmajā pusē Jūrmalā bija reģistrēti 5394 uzņēmumi², kas galvenokārt darbojas pakalpojumu sfērā. Laika posmā no 1998. gada, kad Jūrmalā bija reģistrēts 811³ uzņēmums, uzņēmumu skaits ir pieaudzis gandrīz 6 reizes. Tomēr Jūrmalas pilsētā jaunu komercsabiedrību un individuālo komersantu reģistrēšanās nenotiek tik strauji, kā tam vajadzētu būt republikas nozīmes kūrortpilsētā. Jaunu uzņēmumu veidošanos ievērojami kavē augstās īpašumu cenas, kā arī nekustamā īpašuma nodoklis, kā diferencēšana varētu būt viens no galvenajiem instrumentiem uzņēmējdarbības veicināšanai. Jāmin arī Rīgas tuvuma ietekme.

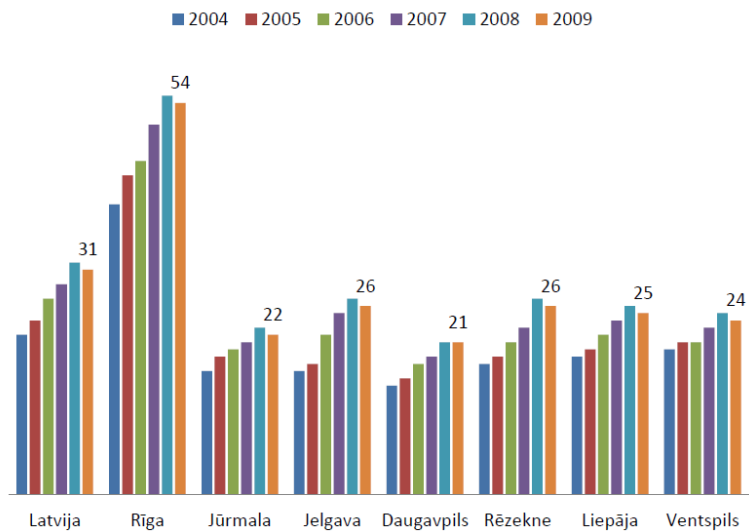
Saskaņā ar Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datiem 2010. g. beigās Jūrmalā darbojās 2558 ekonomiski aktīvās vienības, lielākoties komercsabiedrības un pašnodarbinātās personas. 4.4. attēlā redzama ekonomiski aktīvo vienību skaita izmaiņu tendence pēdējos gados..



Avots: Jūrmala skaitļos 2010

4.4. attēls. Ekonomiski aktīvo statistikas vienību skaita izmaiņas Jūrmalā.

2010. gadā uz 1000 iedzīvotājiem Jūrmalā darbojās 45 ekonomiski aktīvā vienība, (vairāk kā Liepājā - 43 un Ventspilī – 44, bet mazāk kā vidēji Latvijā – 54). Ekonomiski aktīvo vienību izaugsmes temps pēdējos gados Jūrmalā ir bijis līdzīgs kā citās izvēlētajās republikas pilsētās un Latvijā kopumā, savukārt uzņēmumu (komercsabiedrību un individuālo komersantu) skaita pieaugums – zemāks (skat. 4.5. attēlu).



Avots: Jūrmala skaitļos 2010

4.5. attēls. Ekonomiski aktīvās vienības Latvijā un Latvijas lielajās pilsētās uz 1000 iedzīvotājiem

Kaut arī ekonomiski aktīvo vienību skaits uz 1000 iedzīvotājiem Jūrmalā ir mazāks nekā vidēji Latvijā, pašnodarbināto personu skaits uz 1000 iedzīvotājiem Jūrmalā – 22 – ir gandrīz tāds pats kā vidēji Latvijā (21) un krietni augstāks nekā Rīgā (16) un līdzīgs kā Liepājā (18) un Ventspilī (19).

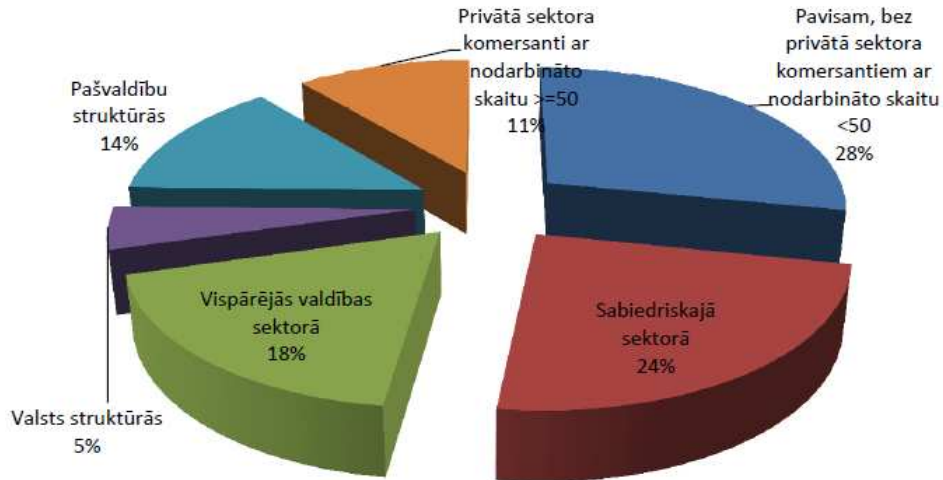
2011. gadā Jūrmalā darba vietas tika nodrošinātas 13647 cilvēku. Tā kā Jūrmalā šajā pat gadā bija 36526 iedzīvotāju darbaspējas vecumā, tad pamatdarbā strādājošo skaits Jūrmalā veido 37%. 2011. gadā no Jūrmalas pilsētā strādājošajiem 66% bija nodarbināti sabiedrības sektorā un attiecīgi

² Lursoft, 2010. gada 5. marts

³ Jūrmalas attīstības stratēģija, 2010-2030. g.

privātajā sektorā tika nodarbināti 34%. Salīdzinājumam Pierīgā privātajā sektorā bija nodarbināti ~70%, bet vidēji Latvijā – ~62%. 4.6. attēlā atainots procentuālais strādājošo sadalījums pa darbības sektoriem Jūrmalā 2010.gadā.

Pēc Centrālās Statistikas pārvaldes datiem galvenie uzņēmējdarbības veidi Jūrmalā ir operācijas ar nekustamo īpašumu (17%), vairum un mazumtirdzniecība (18%).



Avots: Jūrmala skaitļos 2010

4.6. attēls. Strādājošo nodarbinātība Jūrmalā pa sektoriem 2010. gadā

Tāpat kā pārējā Latvijas teritorijā, arī Jūrmalā nodarbinātības līmeni ievērojami ir skārusi ekonomiskā krīze. Bezdarba līmenis 2010. gada vidū sasniedza 13,6%, kas ir nedaudz labāks rādītājs kā valstī kopumā (15%).

Nodarbinātības ziņā Jūrmala ir cieši saistīta ar Rīgu. Ja Jūrmalā strādā tikai katrs otrais no ekonomiski aktīvajiem iedzīvotājiem, tad pārējie darbu atraduši ārpus pilsētas. Šādā ziņā Jūrmala līdzinās Jelgavai, kur arī aptuveni puse no iedzīvotājiem strādā citviet Latvijā, visticamāk Rīgā. Tas nozīmē, ka Rīga Jūrmalas iedzīvotājiem nodrošina ne tikai darba vietas, bet arī pakalpojumus. Ikdienas svārstmigrācija starp abām pilsētām ir ļoti intensīva. Tātad no vienas puses Rīgas tuvums Jūrmalas ekonomisko attīstību veicina īpaši sasniedzamības ziņā, taču no otras – kavē, jo kā izteikts centrs piesaista vairāk aktivitāšu un investīciju. Ekonomiskās aktivitātes nav vienmērīgi izplatītas pilsētas teritorijā. Darījumu centrs ir Majori.

4.2. Uzņēmējdarbības attīstība

Uzņēmēju izvēli un uzņēmumu spēju darboties konkrētā vietā ietekmē dažādi faktori, tostarp teritorijas plānojuma nosacījumi. Taču darījumu objektu iekļaušana atļautās izmantošanas sarakstā pati par sevi vēl negarantē šādu objektu būvniecību. Teritorijas plānojuma uzdevums ir piedāvāt plašāku skatījumu uz uzņēmējdarbības vidi pilsētā, nevis pildīt vienīgi īpašuma tiesību ierobežojošo, regulējošo funkciju.

Jūrmalā vislielākais pieprasījums ir pēc savrupmāju apbūves teritorijām. Dzīvojamo māju būvniecība un pārdošana atmaksājas daudz ātrāk nekā ieguldījumi darījuma vai sabiedriskos objektos. Teritorijas izmantošanas ziņā bieži veidojas konfliktsituācijas, kad kūrorta vai tūrisma objektu ierīkošanai piemēroti īpašumi pēc attīstītāju iecerēm pārtop par dzīvojamām mājām. Nekustamā īpašuma bizness, kas pamatā ir balstīts uz Jūrmalas kā dzīvojamās vides pievilcību, ir uzņēmējdarbības veids ar augstu pievienoto vērtību, taču tas neveicina citu uzņēmējdarbības jomu attīstību augsto īpašuma cenu un zemes un telpu īres maksas dēļ.

Tā kā Jūrmalā dominē pakalpojumu sektors, veiksmīgas uzņēmējdarbības priekšnoteikums ir pilsētvides dzīvīgums un cilvēku daudzums – veikalu, kafejnīcu, pasākumu apmeklētāju, viesnīcu un sanatoriju viesu. Viens no Jūrmalas biznesa modeļa galvenajiem trūkumiem ir nevienmērīgs klientu izvietojums laikā un telpā. Nepietiekams cilvēku skaits ir iemesls, kāpēc daudz uzņēmumu savu darbību pārtrauc. Nav paredzams, ka iedzīvotāju skaits Jūrmalā varētu ievērojami mainīties, tāpēc galvenais uzdevums ir īstenot pasākumus Jūrmalas viesu skaita palielināšanai. Cilvēkus piesaistošu vietu veidošana ir gan pašvaldības, gan privātā sektora pārziņā – jāmeklē abpusēji izdevīgas privātās publiskās partnerības formas. Teritorijas plānojums ir viens no instrumentiem, kā novērst šķēršļus vietu attīstības potenciāla īstenošanai un veicināt aktivitāšu dažādošanu.

4.2.1. KŪRORTA PIEDĀVĀJUMS

Atšķirībā no Rīgas, Ventspils vai Liepājas Jūrmalas ekonomikas un sabiedrības veidošanās vēsturē īpaša nozīme bijusi dabas un cilvēka radītās vides dziednieciskajām īpašībām, kam bijusi noteicošā loma Jūrmalas kā kūrortpilsētas pastāvēšanā. Jēdziens 'kūrortpilsēta' ietver gan dabas apstākļu, gan ekonomisko aktivitāšu kopumu, kas veido īpašu pilsētvidi. Galvenais jautājums ir, kā veidot atšķirību, lai Jūrmala spētu konkurēt ar citām pilsētām.

Pēc ārvalstu ekspertu vērtējuma Jūrmalai jācenšas radīt autonomu pilsētas tēls, lai nekļūtu tikai par Rīgas piepilsētu. Jūrmala varētu kļūt par eko-kūrortu, kas citu pilsētu piedāvājumu vidū izceļas ar ilgtspējīgas attīstības risinājumiem un inovatīvu pieeju dabas aizsardzības un ekonomiskās attīstības interešu apvienošanā.

Jūrmalai ir ilgstošas kūrortpilsētas tradīcijas, tā ir pilsētas priekšrocība. Ar kūrortu saistītās aktivitātes Jūrmalā aizsākās jau 19. gadsimtā – pirmā peldu viesnīca ar vannu nodaļu Ķemeru tika uzbūvēta 1825. gadā, kaut gan Ķemeru sēravotu un dūņu dziednieciskās īpašības tika novērtētas jau kopš Kurzemes hercogistes laikiem⁴.

Pagājušā gadsimta vidū iegūtais vissavienības kūrorta statuss nodrošināja lielu atpūtnieku skaitu, kas ieradās no dažādām Padomju Savienības republikām, šim nolūkam tika būvētas sanatorijas un atpūtas nami, darbojās daudz sabiedrisko ēdināšanas iestāžu un viesnīcu. Līdz ar to mainījās pilsētas apbūves struktūra, pieauga transporta intensitāte un ievērojami palielinājās iedzīvotāju skaits. 90-tie gadi nāca ar lielām pārmaiņām, iedzīvotāju, viesu un atpūtnieku skaita samazināšanos, daudzi uzņēmumi tika slēgti.

Teritorija, kas īpaši cietusi pēc ārstniecības iestāžu slēgšanas, ir Ķemeri. Privatizācijas procesā izveidojošos sarežģītu īpašuma attiecību dēļ ievērojami ir ieilgusi Ķemeru kūrortviesnīcas atjaunošana. Tas kavē visas pilsētas daļas attīstību, jo ēkas un parka neizmantotais potenciāls kopā ar padomju laikā celtajiem daudzstāvu graustiņiem rada degradētu vidi.

Mūsdienās Eiropas kūrortpilsētu starpā valda konkurence, kur izšķirīgi gan dabas apstākļi, gan piedāvājuma kvalitāte, gan pilsētas tēls un atpazīstamība. Pēdējās desmitgades laikā veikti dažādi

⁴ „Jūrmala”, SIA Nacionālais apgāds, 2006.

pasākumi kūrorta saimniecības atjaunošanai. Jūrmalas pilsētas kūrorta koncepcijā 2009. - 2018. gadam apkopotie dati liecina, ka ar veselības tūrisma pakalpojumu sniegšanu nodarbojas 11 ārstniecības un rehabilitācijas iestādes – lielākās no tām ir nacionālais rehabilitācijas centrs „Vaivari”, kūrorta rehabilitācijas centrs „Jaunķemeri” un sanatorijas „Belorusija” un „Jantarnij Bereg”, kā arī kūrortviesnīca SIA „Hotel Jūrmala Spa”. Ir arī vairākas SPA un skaistumkopšanas iestādes ar nakšņošanas iespējām un dažādi atpūtas un labsajūtas veicināšanas centri. KRC „Jaunķemeri”, Valsts sociālās integrācijas centrs un nacionālais rehabilitācijas centrs „Vaivari” kā ārstniecisko un rehabilitācijas pakalpojumu sniedzēji ir lielākie darba devēji Jūrmalā.

Jūrmalas kā kūrortpilsētas turpmākā attīstības gaita ir atkarīga no spējas dažādot piedāvājumu un piesaistīt vairāk viesu. Ar kūrortu saistītie uzņēmējdarbības veidi jāskata kompleksi – tās ir ne tikai iestādes, kas sniedz tiešos pakalpojumus atpūtas un rehabilitācijas jomās, bet arī uzņēmumi, kas darbojas veselības, viesmīlības un aktīvās atpūtas nozarēs. Perspektīvākie uzņēmējdarbības veidi ir tie, kas izmanto Jūrmalas unikālās īpašības: novietojumu jūras krastā netālu no Rīgas, dabas resursus, kūrortpilsētas zīmolu un statusu, kā arī nodrošina pakalpojumus atbilstoši katras individuālās sabiedrības grupas vajadzībām. Tas nozīmē, ka īpaši atbalstāmi ir uzņēmumi, kas darbojas tūrisma, konferenču, veselības aprūpes un ar to saistīto produktu ražošanas, sabiedriskās ēdināšanas, izklaides, tirdzniecības, sadzīves pakalpojumu nozarēs.

Kūrortpilsētas raksturu veido dabas resursi un kūrorta pakalpojumu sniedzēju puduri. Teritorijas plānojuma ietvaros veikts kūrorta resursu izvērtējums – gan dabas apstākļu, gan infrastruktūras aspektā. Jūrmalu var iedalīt divās lielās zonās – tūrisma (ar centru Majoros un Dzintaros) un kūrorts (ar centru Ķemeru un Jaunķemeru) (skat. 4.1. kartoshēmu).

Kūrorta pakalpojumiem - ar ārstniecību saistītajiem rehabilitācijas pakalpojumiem - piemērotākas teritorijas ir Ķemeru, Jaunķemeru, kur ir dabiski apstākļi netraucētai klusai atpūtai, pastaigām mežā, pludmalē. Tāpat tuvumā atrodas ārstniecībā izmantojamie dabas resursi (dūņas, minerālūdens). Šeit ir kūrortam nepieciešamais klimats, ko nodrošina lielie Ķemeru nacionālā parka mežu masīvi, jūra. Šeit var izbaudīt mikroklimatiskās atšķirības, ko nosaka attālums līdz jūrai, kāpas, valdošie vēji, reljefs un koku sastāvs. Tuvāk centram palielinās apbūves blīvums un līdz ar to dabiskie mikroklimata apstākļi mainās. Tādi kūrorta resursi kā dūņas un minerālūdens var tikt izmantoti visā pilsētā, savukārt ārpus minētajām kūrorta teritorijām nav iespējams nodrošināt apkārtējās vides netraucētu klusu un mierīgu sanatoriju darbību, kas pakārtota ārstēšanās un mierīgas atpūtas vajadzībām. Tādēļ piekraste, īpaši centrs, ir vairāk piemērots aktīvai izklaides, kultūras, skaistumkopšanas un sporta atpūtai. Viesnīcām un sanatorijām jābūt jābūt ar centrā esošo sabiedrisko dzīvi, cilvēku un automašīnu kustību, troksni. Centra viesnīcu piedāvājumam vairāk jāorientējas uz veselības veicināšanas un skaistumkopšanas pakalpojumiem. Aplūkojot 4.2. kartoshēmu „Kūrorta infrastruktūra un resursi”, var secināt, ka šobrīd lielāka kūrorta iestāžu koncentrācija vērojama Jūrmalas aktīvākajā tūrisma daļā posmā no Majoriem līdz Bulduriem.

Nepieciešams, lai pilsētā veidotos viens otru papildinoši kūrorta un atpūtas piedāvājumi. Velomaršruti, vilciena un autobusu satiksme ir savienojumi, kas nodrošina piedāvājuma dažādību un pieejamību pilsētas viesiem, kas uzturas Jūrmalā ilgāku laiku. Salīdzinājumam par kūrortobjektu izvietojumu Baltijas valstu un Vācijas kūrortpilsētās skatīt 4.3. kartoshēmu.

Teritorijas plānojuma risinājumi balstās uz stratēģijā noteiktajām prioritātēm un telpisko perspektīvu, kas paredz „klusā kūrorta attīstību Jaunķemeru, Ķemeru kūrorta atjaunošanu un kūrorta objektu darbību dažādās pilsētas daļās. Jau tuvākajā nākotnē nepieciešams izstrādāt Jūrmalas kūrortpilsētas kūrorta teritoriju attīstības tematisko plānu, uzrādot pilsētas policentrisko struktūru, esošo resursu un jaunu kūrorta teritoriju un objektu funkcionālās, atbalsta saiknes un Jūrmalas kūrortpilsētas vietu Rīgas metropoles areālā un Rīgas plānošanas reģionā.

4.1. kartoshēma. Kūrorta un tūrisma piedāvājuma prioritārās pilsētas daļas.

4.2. kartoshēma. Kūrortu infrastruktūra un resursi Jūrmalā.

4.3. kartoshēma. Kūrorta objektu izvietojums Ziemeļeiropas kūrortpilsētās.

4.2.2. ATPŪTAS UN DARĪJUMU TŪRISMS

Jūrmala ir iesaistīta gan vietējā, gan starptautiskā tūrisma apritē. Īpaši vasarā tūrisms nes pilsētai daudz ienākumu – daudzu uzņēmumu darbība ir pakārota tūrismam.

Jūrmala ir populārs tūrisma galamērķis gan vienas dienas viesiem, gan cilvēkiem, kuri Jūrmalā pavada vairākas diennaktis. Sasniedzamības ziņā nenovērtējama ir Rīgas tuvuma ietekme. Jūrmala tradicionāla ir bijusi rīdzinieku atpūtas vai otro māju vieta. Taču nelielais attālums līdz Rīgai bieži kalpo par papildus iemeslu, kāpēc ārvalstu viesi izvēlas nakšņot Jūrmalā.

Jūrmalā īpaši svarīga ir vienas dienas viesu grupa, ko lielākoties veido rīdzinieki, kā arī citu Latvijas pilsētu iedzīvotāji un ārvalstu tūristi.

Nozīmīgu nišu Jūrmalā ieņem arī darījumu tūrisms – konferenču un sanāksmju rīkošana un to dalībnieku izmitināšana. Turklāt šo tūrisma veidu mazāk ietekmē sezonālitate. Konferenču rīkošanas iespējas piedāvā vairākas viesnīcas un sanatorijas. Šī joma tiek uzskatīta par perspektīvu, ņemot vērā arī starptautiskās lidostas „Rīga” un galvaspilsētas tuvumu. Jūrmala ir vieta, kur „strādāt atpūšoties” – tā ir īpaši piemērota darījumu slēgšanai brīvā, nepiespiestā atmosfērā, darbu apvienojot ar atpūtu izklaides vai veselības uzlabošanas nolūkos. Kļūst par Austrumu un rietumu kontaktu veidošanas un tikšanās vietu Baltijas reģionā ir viens no Jūrmalas stratēģiskajiem mērķiem. Šobrīd Jūrmalā ir aptuveni 50 konferenču zāles, taču tās ir piemērotas sanāksmēm, bet ir neatbilstošas lielu pasākumu rīkošanai, jo nenodrošina pietiekamu vietu skaitu (~1000 cilvēku). Jauna lielas ietiepības konferenču centra celtniecības varētu būt veids, kā Jūrmalai piesaistīt starptautisku pasākumu rīkotājus.

Nemainīgi savu pievilcību pilsētas viesu skatījumā nezaudē Jūrmalas dabas apstākļu veidotā vide – saule, jūra un pludmales baltās smiltis. Teritorijas plānojuma izstrādes laikā rīkotās Jūrmalas uzņēmēju sanāksmes dalībnieku vidū izskanēja viedoklis, ka Jūrmalā netiek darīts pietiekami daudz, lai izmantotu Jūrmalas resursus un radītu papildus pievienoto vērtību – jaunus pakalpojumus un zīmolus. Kā pozitīvs piemērs minēts Līvu akvaparks – viens no objektiem, kas ieguvis plašu atpazīstamību un pilsētas vizītkartes lomu.

Jomas iela ir ne tikai darījumu, bet arī galvenais tūrisma centrs – tur koncentrēti tirdzniecības objekti, restorāni un kafejnīcas. Sākot no Majoru stacijas līdz pat Turaidas ielai un Dzintaru koncertzālei Jomas iela veido pilsētas aktīvāko tūrisma zonu ar dzīvāko gājēju satiksmi. Jomas ielas izmantošana nav viennozīmīga – sezonas laikā veidojas konflikti starp iedzīvotājiem un uzņēmējiem, jo nav definētas prioritātes. Skaļa un aktīva izklaide konfliktē ar klusām un mierīgām aktivitātēm. Iedzīvotājiem traucē troksnis un kņada, savukārt ierobežojumi attiecībā uz mūzikas atskaņošanu kavē izklaides piedāvājuma veidošanu un iestāžu darbību vēlākās vakara stundās. Jomas ielā dzīvojamā funkcija ir sajaukta ar darījumu funkciju, tāpēc pašvaldībai ir jāpieņem konkrēti lēmumi, kas nosaka ielas izmantošanas prioritātes.

Jūrmalas arhitektūra un publiskā ārtelpa ir vērtības, kas kopā ar īpašajiem dabas apstākļiem veido Jūrmalas unikālo tēlu. Pludmale ir iedzīvotāju un viesu iecienītākā pastaigu vieta neatkarīgi no sezonas. Vasarās pludmales posmā no Lielupes līdz Dubultiem izvietotas dažādas kafejnīcas. Taču pludmale nav vienīgā ūdensmala – līdz šim nepietiekami novērtēti palikuši Lielupes krasti. Aktīvās atpūtas iespēju paplašināšana vērtējama kontekstā ar ūdensmalu attīstību. 4.4. kartoshēmā „Ūdensmalu pieejamība Jūrmalā” redzams, ka lielākās daļas ūdensmalu pieejamība ir apgrūtināta. Ūdensmalu izmantošanas daudzveidības palielināšana pavērtu jaunas iespējas tirdzniecības un pakalpojumu objektu izvietošanai pilsētā. Investīcijas publiskās ārtelpas pilnveidošanas projektos palīdz uzlabot pilsētas tēlu un veido jaunas tūristu piesaistes vietas. Turklāt veloceliņi un gājēju takas gar upi veicinātu veselīgu dzīvesveidu, kas ir labas pilsētvides priekšnoteikums – tūristiem pievilcīgākās pilsētas ir tās, kuras par tādām atzīst un veido to iedzīvotāji.

Aktīvās atpūtas iespējas nodrošina ne tika publiskā infrastruktūra – tā ir arī iespēja uzņēmējdarbībai. Jūrmalas piedāvāto aktīvās atpūtas iespēju izmantošana ir viens no biežāk sastopamajiem pilsētas apmeklējuma iemesliem. Jūrmala ir pilsēta, ko interesanti iepazīt kustībā. Tā ir vieta, kas īpaši piemērota velotūrismam. 2011. gada vasarā pilsētā darbojās 9 velonomas punkti. Lai veiksmīgi attīstītu velotūrismu un paplašinātu pilsētas apskates iespējas, ieteicams veidot plašāku velonomu tīklu. Nomas pakalpojuma perspektīvai paplašināšanai visas pilsētas teritorijā būtu nepieciešama nomu operatoru sadarbība, kad velosipēdu iespējams iznomāt vienā nomas punktā, bet atdot citā. Papildus ieteicams attīstīt nomas punktus Lielupes, Majoru, Dubultu, Asaru un Vaivaru, Slokas stacijās, kā arī pie esošajām un plānotajām Lielupes kuģīšu piestātnēm – pretī Līvu akvaparkam, Turaidas ielas galā, kopā ar biznesa rajona attīstību „Dubultu vēderā” un Valteros.

4.4. kartoshēma. Ūdensmalu pieejamība.

vietās. Lai iegūtu aplēses par jaunu objektu būvniecībai paredzamajām teritorijām, teritorijas plānojuma izstrādes ietvaros tika veikts nepieciešamo jaunu gultas vietu skaita aprēķins kūrorta rehabilitācijas centros, kūrortviesnīcās un viesnīcās, lai apkalpotu 500 000 tūristus gadā.

2011.gadā Jūrmalas tūrisma iestādēs (kūrorta rehabilitācijas centros, kūrortviesnīcās un viesnīcās) uzturējās 108 925 cilvēki. Pēdējo gadu lielākais tūristu skaits, kas uzturējās Jūrmalas tūrisma iestādēs bija 2007. – 2008.gadā – 128 010 Tā kā statistika par tūristu skaita sadalījumu pa mītņu veidiem nav pieejama, tas tika aprēķināts, izmantojot datus par vietu skaitu attiecīgajās tūrisma mītnēs un aplēses par vidējo uzturēšanas ilgumu (4.1. tabula) un par pamatu ņemot 2008.gada tūristu skaita datus.

4.1.tabula. Vietas, nakšņojumi un apkalpotie viesi Jūrmalas tūrisma mītnēs 2008. gadā.

	Vietas	Aizpildījums	Nakšņojumi	Uzturēš. ilgums	Viesi	Proporcija viesu kopskaitā
Kūrorta rehabilitācijas centri	1312	45%	215496	8,38	25716	20%
Kūrortviesnīcas	1143	34%	141846	2,58*	54979	43%
Viesnīcas	978	24%	85673	1,81*	47316	37%
Kopā	3433		443015		128010	100%

*Aplēse

Dati: Jūrmalas dome, CSP, ekspertu aprēķins

Kopējais nakšņojumu skaits Jūrmalā šajā laika posmā ir 330 090. Vidējais nakšņojumu skaits, ko tūristi pavada Jūrmalā, ir 4 diennaktis. Latvieši Jūrmalā pavada vidēji 4,6 dienas, baltkrievi – 15 dienas, krievi – 3,7 dienas, vācieši – 5,8 dienas, lietuvieši – 1,6 dienas, somi, igauņi, zviedri, norvēģi – 2 dienas. Uzturēšanas ilgums ir zināms Kūrorta rehabilitācijas centriem – vidēji 8,38 naktis. Uzturēšanas ilgums kūrortviesnīcās un viesnīcās tika aplēsts, izmantojot datus par vietu skaitu attiecīgajās iestādēs, kopējo tūristu skaitu Jūrmalā 2008. gadā, kā arī eksperta pieņēmumus par tipiskiem uzturēšanas ilgumiem. Rezultāta iegūtas 2,6 naktis (kūrortviesnīcās) un 1,8 naktis (viesnīcās).

Lai aprēķinātu nepieciešamo jauno vietu skaitu tūrisma iestādēs, kas ļautu apkalpot 500 tūkst. tūristus gadā, tika izmantoti CSP un Jūrmalas Domes dati par esošo iestāžu vietu skaitu un to aizpildījumu un kopējo tūristu skaitu, kā arī pieņēmumi par tūrisma sektora attīstību līdz 2030. gadam.

Lai noteiktu vietu skaitu, jāizvērtina, cik daudz tūristus 2030. gadā varēs apkalpot esošās tūrisma iestādes, un cik daudz jaunas vietas būs nepieciešamas. Savukārt apkalpoto tūristu skaits atkarīgs no vietu skaita, aizpildījuma un uzturēšanas ilguma:

*Apkalpoto tūristu skaits gadā = (Vietu skaits * Aizpildījuma procents * 365) / Uzturēšanas ilgums dienās*

Vietu skaits esošajās tūrisma mītnēs, kā arī aizpildījuma procentu skaits ir pieejams CSP un Jūrmalas domes datos. Tika pieņemts, ka vietu skaits saglabāsies tāds pats un aizpildījums pieaugs līdz 65% kūrorta rehabilitācijas centros un kūrortviesnīcās un līdz 50% - viesnīcās.

Tika pieņemts, ka uzturēšanas ilgums šajās tūrisma mītņu kategorijās 2030. gadā nemainīsies.

Izmantojot iepriekš minētos skaitļus, tika aprēķināts, ka esošās tūrisma mītnes 2030. g. varēs apkalpot 241 tūkst. tūristus. Tas nozīmē, ka, lai izmitinātu 259 tūkst. Tūristu, būs nepieciešamas jaunas iestādes vai jaunas vietas esošajās iestādēs: skat. 4.2. tabulu.

4.2.tabula. Tūristu skaita aprēķins, ko var apkalpot esošās tūrisma mītnes 2030. gadā.

	Gultas vietas	Aizpildījums	Nakšņojumi	Uzturēš. ilgums	Viesi
Kūrorta rehabilitācijas centri	1312	65%	311272	8,38	37145
Kūrortviesnīcas	1143	65%	271177	2,58	105107
Viesnīcas	978	50%	178485	1,81	98610
Kopā	3433		760934		240 862

Pieņemot, ka tūristu sadalījums pa tūrisma mītņu kategorijām un uzturēšanas ilgums paliks 2008. gada līmenī, savukārt aizpildījums palielināsies kā minēts iepriekš, 259 tūkst. tūristu izmitināšanai kopā vajadzēs 4283 gultas vietas, t.sk. 2235 kūrorta rehabilitācijas centros, 1192 kūrortviesnīcās un 855 – viesnīcās – skat. 4.3. tabulu.

Šobrīd vidējais gultas vietu skaits Jūrmalas viesnīcās ir 86. Tika aprēķināts, ka nepieciešamas 4283 jaunas gultas vietas viesnīcās, tātad Jūrmalā potenciāli jāizbūvē vēl 35 – 50 jaunas viesnīcas.

4.3. Tabula. Nepieciešamo jauno vietu aprēķins 2030. gadā, lai apkalpotu 500 000 viesus.

	Viesu kopējais skaits*	Viesu skaits esošajās iestādēs	Viesu skaits jaunajās iestādēs	Uzturēšanās ilgums	Nakšņojumi	Aizpildījums	Nepieciešamās jaunās vietas
Kūrorta rehabilitācijas centri	100443	37145	63299	8,38	530442	65%	2236
Kūrortviesnīcas	214745	105107	109638	2,58	282866	65%	1192
Viesnīcas	184812	98610	86201	1,81	156024	50%	855
Kopā	500000	259138	259138		969332		4283

* Izrēķināts, izmantojot kopējo plānoto viesu skaitu un aprēķināto viesu sadalījumu pa tūrisma mītnēm 2008. gadā (sk. 16. tabulā).

Jāpiebilst, ka nepieciešamo vietu skaitu var samazināt lielāks aizpildījums, bet palielināt – lielāks uzturēšanas ilgums. Taču pat pieņemot, ka esošo tūrisma iestāžu aizpildījums būs 80% līmenī (tas tiek uzskatīts par nesasniedzami augstu līmeni), nemainoties uzturēšanās ilgumam, esošās iestādes apkalpos 332 tūkstošus tūristus, saglabājot nepieciešamību pēc vēl 2500 jaunām vietām.

Īpaši jāuzsver nepieciešamība pilsētai piesaistīt kādu no slavenākajiem pasaules kūrortviesnīcu un SPA zīmoliem - globālajiem tirgus līderiem (*Marriott International, Hyatt Hotels & Resorts, Four Seasons Hotels, Hilton, Intercontinental Hotels and Resorts, Crowne Plaza Hotels and Resorts, u.c.*). Šāda operatora ienākšana pilsētā nodrošinātu Jūrmalas parādīšanos uz labāko pasaules kūrortu kartes, piesaistot jaunu apmeklētāju loku un paaugstinot pilsētas prestižu un atpazīstamību Rietumu pasaulē. Lai nodrošinātu augstvērtīga piedāvājuma izveidi, teritorijas plānojumā nepieciešams atrast atbilstošu zemes gabalu, kurš atrodas pašvaldības īpašumā un varētu tikt piedāvāts kā investīciju objekts, sadarbībā ar valsts institūcijām, LIAA un nozares konsultantiem.

Vienlaikus nepieciešams stimulēt vietējā mazā un vidējā biznesa aktivitāti, veidojot nelielus SPA un piedāvājot pakalpojumus un naktsmītnes.

4.2.4. PAKALPOJUMI

Pakalpojumi ir vadošā uzņēmējdarbības nozare Jūrmalā. Lielāko nišu aizņem tirdzniecība, taču pārstāvēti ir arī finanšu, apdrošināšanas, skaistumkopšanas un cita veida pakalpojumi. Tie nodrošina pilsētas iedzīvotāju ikdienas vajadzības. Viesnīcu, sanatoriju un ēdināšanas uzņēmumu darbība ir cieši saistīta ar tūrisma. Pakalpojumu objektu koncentrācija dažādās pilsētas daļās ir atšķirīga – to izvietojums iezīmē Jūrmalas apdzīvojuma centrus. Ir arī izteiktas dzīvojamās zonas, kur šādi objekti ir reti sastopami (skat. 4.5. kartoshēmu).

Kafejnīcas un restorāni

Kūrortpilsētām raksturīga izteikta viesmīlības kultūra. Kafejnīcas un restorāni ir neatņemama pilsētas publiskās dzīves daļa. Pilsētās, kuras orientētas uz tūrisma, tā ir īpaši nozīmīga uzņēmējdarbības nozare. Kafejnīcas un restorāni kalpo kā cilvēku piesaistes vietas, reizē to darbības veiksmē ir atkarīga no apmeklētāju intensitātes, ko ietekmē sezonālitate un citu sabiedrisku objektu un iestāžu atrašanās apkārtnē.

Kafejnīcas un restorānu izvietojums Jūrmalā ir neviendabīgs – tas parāda publiskās dzīves intensitāti dažādās pilsētas daļās. To izvietojumu Jūrmalas pilsētā skatīt 4.6. kartoshēmā „Ēdināšanas uzņēmumu izvietojums Jūrmalas pilsētā”.

Kafejnīcas un izklaides objektu novietojums ir līdzīgs kā tirdzniecības objektiem – gar Jomas ielu un gar maģistrālo Mellužu prospektu. Praktiski neviena kafejnīca nav izvietota zonā no dzelzceļa līdz Lielupei. Vienīgā atšķirīgā vieta ir pie iebraukšanas Jūrmalā – Līvu akvaparka un „Rimi” rajons.

Bez Jomas ielas, kas ir galvenā tūrisma iela Jūrmalā, izteiktāks „kafejnīcu koridors” veidojas Vienības prospektā pie „Līvu” akvaparka savienojuma ar Lielupes pludmali.

Kauguros gājēju ielā nav novietotas kafejnīcas, tās koncentrējas vien Talsu šosejas un Slokas ielas apkārtnē. Vienlaicīgi ir liels publisko stāvvietu skaits tieši šīs plānotās gājēju ielas apkārtnē. Raiņa iela Kauguros ir potenciāli ļoti piemērota vieta kafejnīcu izvietošanai.

Lielāks skaits kafejnīcu un veikalu nepieciešams tiešā pludmales tuvumā – Majoru, Dzintaru un Bulduru pludmalēs.

Atsevišķi kā attīstības teritorija ir apskatāma teritorija gar Lielupi, kas pagaidām ir gandrīz pilnīgi neizmanto un lielākoties publiskai izmantošanai nepievilcīga.

Esošās situācijas grafiskais atspoguļojums uzskatāmi parāda pašreizējo pieprasījumu – lielākā kafejnīcu/restorānu koncentrācija novērojama tur, kur veidojas galvenās cilvēku plūsmas (gan kājāmgājēju, gan autobraucēju). Ēdināšanas pakalpojumu izmantotāji galvenokārt ir Jūrmalas viesi, t.sk. vienas dienas apmeklētāji. Liela daļa kafejnīcu/restorānu izvietota viesnīcās un citās īslaicīgas apmešanās vietās.

4.5.kartoshēma. Pakalpojumu centri.

4.6. kartoshēma. Ēdināšanas uzņēmumu izvietojums Jūrmalā.

Jūrmalā trūkst tādu kafejnīcu, kurās daļa galdiņu saplūstu ar gājēju zonu, kas dod iespēju netraucēti vērot pilsētas dzīvi. Lai arī Jomas ielā šāda veida pakalpojumi ir pieejami, tomēr pārējā Jūrmalas daļā tas pagaidām ir retums.

Ziemas sezonā tūrisms apstājas, bet ārstnieciskā kurortoloģija, SPA, veselības kures un atpūta nedēļas nogalē piesaista apmeklētājus visu gadu. Tomēr pilsētā nepieciešams attīstīt izklaides piedāvājumu vēsajās sezonās papildus tam, kas pieejams viesnīcās. Rudens/pavasara sezonā Jūrmalas apmeklētājam, izņemot Jomas ielā piedāvāto, ir maz iespēju saņemt ēdināšanas pakalpojumus. Arī vēsajos gadalaikos galvenais apmeklētāju piesaistes objekts ir jūras krasts, tādēļ pludmalei tuvākajās paralēlajās ielās - Jūras, Kāpu -, kā arī pludmalē vai tās tiešā tuvumā ieteicams izvietot sezonas rakstura vai kioska tipa kafejnīcas. Tādas paredzamas arī pie stacijām, kuģīšu piestātnēm, lielajām autostāvvietām un pie plānotajiem tirgiem.

Tirdzniecība

Tirdzniecība ir viena no aktīvākajām uzņēmējdarbības nozarēm Jūrmalā ar lielāko nodarbināto skaitu.

Lielākā daļa - 62% - no visiem mazumtirdzniecības uzņēmumiem atrodas trīs Jūrmalas pilsētas daļās – Kauguros, Slokā un Majoros (Jomas ielā un tās tuvējā apkārtnē). Kauguri un Sloka ir Jūrmalas daļas ar lielāko iedzīvotāju skaitu, savukārt Majori ir tūristu visapmeklētākā pilsētas daļa.

Tomēr arī Kauguros un Slokā tirdzniecības vietas pamatā ir koncentrētas dažu ielu apkārtnē. Kauguros – pamatā Raiņa (plānotās gājēju ielas) un Slokas ielas rajonā, bet Slokā – stacijas apkārtnē.

Līdzīga tendence ir vērojama arī pārējās Jūrmalas daļās – vietas ar visaugstāko iedzīvotāju skaitu ir arī vietas ar lielāko tirdzniecības vietu koncentrāciju:

- Bulduros vienviet ir izvietoti 2 lielveikali, kuru mērķauditorija pamatā ir caurbraucēji uz citām pilsētas daļām un mazāk Bulduru rajona iedzīvotāji (~3500);
- Dzintaros, Lielupes pusē (apkalpojamo iedzīvotāju skaits ~3000), pamatā koncentrēti pārtikas veikali šeit dzīvojošo iedzīvotāju vajadzībām;
- Dubultos – Z.A. Meierovica un Slokas ielas krustojumā (~4000 iedzīvotāju Dubultos un tuvējā apkārtnē);
- Mellužu stacijas apkārtnē (apkalpojamo iedzīvotāju skaits ~3500);
- maģistrālās Mellužu ielas apkārtnē.

Veicot uzņēmējdarbības izpēti teritorijas plānojuma izstrādes ietvaros, par pakalpojumu pieejamības kritēriju tika pieņemts optimālais kājām iešanas attālums un laiks – 5 minūtes un 700m. 600 – 700m ir ieteicamais maksimālais iešanas laiks līdz veikalam savrupmāju un retinātas apbūves apstākļos, bet 400m - daudzdzīvokļu apbūves teritorijās. Situāciju ilustrē 4.7. kartoshēma „Tirdzniecības vietas”.

Šobrīd iedzīvotāju skaita ziņā lielākajās Jūrmalas daļās ir nodrošināta pārtikas veikalu pieejamība 5 min gājiena attālumā no dzīvesvietas. Tomēr Jūrmalā ir arī tā saucamās „tukšās vietas”, kur pakalpojumi nav pieejami. Šādas „tukšās vietas” ir:

- **Pumpuri**, iedzīvotāju skaits ~520. Pumpuros nav izvietots neviens veikals, kā arī attālums līdz tuvākajam veikalam lielākai daļai Pumpuru iedzīvotāju pārsniedz 5 min gājiena. Līdzīga situācija ir **Asaros**, kur vienīgais pārtikas veikals atrodas joslā starp dzelzceļu un Lielupi.
- Lai arī **Mellužos** salīdzinājumā ar citām „Klusā rajona” apkaimēm ir lielākais dažādu pakalpojumu, tostarp pārtikas veikalu, piedāvājums, tomēr zona starp Valtera prospektu un Stūrmaņu ielu ir ar nepietiekamu apkalpes rādītāju. Līdzīga situācija ir arī teritorijā uz DA no Dārza ielas.
- **Lielupē** (dzelzceļa/jūras puse) un **Bulluciemā** praktiski nav nekādu pakalpojumu objektu. Turpretī izteikts pakalpojumu centrs atrodas pie Lielupes tilta un iebraukšanas Jūrmalā.
- **Piejūras zona** – vietām ir pilnīgi bez pakalpojumu objektiem un pārtikas veikaliem.
- **Jaunķemeri** – nav pārtikas veikalu. Vienīgais objekts ir viesnīca ar kafejnīcu.
- **Kūdrā** – viens pārtikas veikals.
- **Ķemeros** ir izvietoti tikai pārtikas veikali un pasta nodaļa, kopumā iezīmējot ļoti zemu pakalpojumu pieejamību vietējiem iedzīvotājiem.

Dzelzceļa līnija, kas „sašķēl” Jūrmalu divās daļās, ir šķērslis pakalpojumu pieejamības nodrošinājumam. Posmā no Jaundubultiem līdz Vaivariem ir izteikta tendence, ka pakalpojumu uzņēmumi un veikali novietoti zonā starp dzelzceļu un jūru. Lai arī veikala, kas atrodas vienā pusē dzelzceļam, 700 m apkalpes rādiuss ir pietiekams, lai nodrošinātu apkārtējos iedzīvotājus, dzelzceļa dēļ veikala

apmeklējums ir neērts un apkalpes rādiuss konkrētajam veikalam samazinās, jo dzelzceļa pārejas šajā zonā ir retas.

Kopumā jāsecina, ka nepastāv izteiktas sasaistes starp tirdzniecības objektiem un dzelzceļa staciju izvietojumu, lai gan perspektīvā tieši šādi centri varētu veidoties, jo pagaidām dzelzceļa stacija ir nomalpus no veikalu „pučuriem”.

Šobrīd stacijas galvenokārt kalpo kā transporta mezglu punkti, bet pilnībā netiek izmantotas iespējas, ko sniedz lielā cilvēku koncentrācija un plūsma ikdienā. Dzelzceļu kā transporta līdzekli ikdienā (ceļš uz darbu un atpakaļ) izmanto apmēram tikpat liels skaits iedzīvotāju kā autotransportu. Saskaņā ar veikto pētījumu par sabiedriskā transporta kvalitāti Jūrmalas pilsētā⁶ dominējošais transporta līdzeklis pilsētā saglabāsies dzelzceļš savienojumā ar autobusu pakalpojumiem. Dzelzceļa staciju tuvumā ir jāizveido ērti pārsēšanās mezgli, kas apvienos dzelzceļa un autobusu pieturvietas, autostāvvietas, velosipēdu novietnes. Šiem transporta mezgļiem ir jābūt nodrošinātiem ar apkalpes objektiem un jābūt savienotiem ar pludmales teritoriju un citiem aktivitāšu centriem.

Plānojuma izstrādes laikā tika noteiktas tās dzelzceļa stacijas, kurās varētu un ir nepieciešams attīstīt papildus pakalpojumus (aptieka, veikals, kafejnīca, velo noma u.c.). Noteicošie kritēriji attīstāmo staciju izvēlē bija dzelzceļa staciju izvietojumu un stacijas perifērijā dzīvojošo iedzīvotāju skaits, kā arī fakts, ka Bulduru, Majoru, Dubultu stacijas ir populārākais galamērķis vienas dienas Jūrmalas apmeklētājiem.

Pamatojoties uz šādiem apsvērumiem, tika izdalītas divu veidu attīstāmās stacijas:

- Lielupe, Bulduri, Majori, Dubulti, Asari, Sloka, Ķemeri - stacijas, kurās ietecams attīstīt pašu stacijas ēku un tās tuvāko apkārtni kā daudzfunkcionālas izmantošanas teritoriju.
- Jaundubulti, Pumpuri, Melluži, Vaivari – stacijas ‘mezglu punkti’. Izmantojamais pakalpojumu objektu izvietojumam to apkārtnē, nodrošinot maršrutā dzīvesvieta – stacija – dzīvesvieta minimālos nepieciešamos pakalpojumus, tā padarot pievilcīgāku gan dzelzceļa transportu un konkrēto dzīvojamo apkaimi, gan atvieglojot ikdienas maršruta plānošanu.

Pārējo staciju attīstīšana par pakalpojumu centriem nav rentabla, jo tās ir izvietotas attālināti no lielajiem dzīvojamiem masīviem, atpūtas un mācību iestādēm, kas kavē iedzīvotāju piekļuvi dzelzceļa satiksmei.

Lai arī iepirkšanās paradumi pēdējo 10-15 gadu laikā ir mainījušies, daudzi mazie veikali ir izputējuši, jo cilvēki ir pieraduši visu dzīvei nepieciešamo iegādāties tikai lielveikalā, tomēr Jūrmalai ir iespēja mazo specializēto veikalu tradīciju atjaunot.

Labas dzīves standarts pieprasa iespēju iegādāties svaigu maizi, pienu un saldējumu netālu no mājām ar kājām viegli sasniedzamā attālumā (3-5min). Veiksmīgāka tirdzniecības, mazo veikaliņu un/vai pakalpojumu objektu attīstība plānojama saistībā ar gājēju koridoriem virzienā Lielupe – jūra ap mezglu punktiem: dzelzceļa stacija – autobusa pietura – autostāvvietas – kuģīšu piestātne.

Uz autobrocējiem orientētie pakalpojumi izvietojami pilsētas garenvirzienā paralēli jūrai un Lielupei pie lielajām maģistrālajām ielām (Rīgas iela – Meierovica prosp. – Dubultu/Strēlnieku prosp. – Mellužu prosp. – Asaru prosp. – Talsu šoseja – Kolkas iela).

Iedzīvotāju apkalpe un tirdzniecība ir proporcionāla iedzīvotāju skaitam, atkarīga no iedzīvotāju blīvuma, pieprasījuma un ir prognozējama. Pilsētas viesu vai kūrortviesu apkalpei ir sezonas raksturs un tā zināmās robežās ir prognozējama. Turpretī īslaicīgās vienas dienas atpūtnieku un iebraucēju plūsmas un apkalpe ir atkarīgas no laika apstākļiem, tāpēc ir grūti prognozējamas.

Eiropas vidējais rādītājs tirdzniecības centru platībās uz vienu iedzīvotāju ir ~5m² un Latvijā kopumā šobrīd šis rādītājs gandrīz sasniegts. Pēc tā Jūrmalas ~55 000 pastāvīgajiem iedzīvotājiem ir nepieciešams 275 000m² mazumtirdzniecības platības.

Esošie tirdzniecības centri-lielveikali galvenokārt izvietoti pie nozīmīgākajām transporta plūsmām: Lielupē pie autotilta, Līvu akvaparka apkaimē, kā arī Kauguros pie Talsu šosejas. Tā kā lielveikalu apmeklētāji iepirkties lielākoties ierodas ar automašīnu, tad šie veikali ir nevis tuvējo iedzīvotāju primāro ikdienas patēriņa preču nodrošinātāji, bet gan apkalpo daudz plašāku patērētāju loku, t.sk. tuvējo pagastu iedzīvotājus (uz Kauguriem brauc no Lapmežciema u.c.).

Paredzot potenciālās vietas jaunu tirdzniecības centru izvietojumam, galvenais kritērijs ir automašīnu plūsmas blīvums un izdevīga piebraukšana. Izbūvējot jaunu Lielupes šķērsojumu „Dubultu vēderā” un pieņemot, ka šo tiltu pa ceļam no Rīgas puses uz mājām izvēlēsies visi Krastciema, Valteru, Druvciena, Vaivaru, Asaru, Mellužu, Pumpuru, Jaundubultu un Dubultu iedzīvotāji (šobrīd ~10 200 cilvēku), iespējams tuvumā plānot pārtikas lielveikalu. Tomēr ievērojami nepalielinoties apkārtnes iedzīvotāju skaitam, multifunkcionāla tirdzniecības centra nepieciešamība būtu ekonomiski jāpamato.

⁶ “Konkursa priekšmeta izstrādāšana pasažieru pārvadājumu nodrošināšanai ar autobusiem Jūrmalas pilsētā 2008. – 2015. gadam”

4.7.kartoshēma. Tirdzniecības vietu izvietojums Jūrmalā.

Otra vieta, kur nodrošināta liela transporta plūsma, ir Lielupes autotilta Rīgas pusē Bražuciemā pirms nobrauktuves uz A10.

Trešā vieta, kurai bļivās cauri/garām braucošo auto plūsmas dēļ ir potenciāls veiksmīgai tirdzniecības klastera attīstīšanai - Ventspils šosejas un Brankciema ielas krustojums.

Lai arī lielveikals no ekonomiskā viedokļa ir lētāk uzbūvējams, iekārtojams un uzturams kā atsevišķi veikaliņi ar tādu pašu platību, jāņem vērā, ka lielveikala novietojums vienmēr ir atkarīgs no maģistrālo ielu un intensīvas transporta plūsmas klātbūtnes. Savukārt pircēji/kājāmgājēji labprātāk dod priekšroku no maģistrālām ielām attālinātām un komfortablām iepirkšanās vietām, kas viegli sasniedzamas ar kājām vai velosipēdu. Tāpēc Jūrmalā, nerodoties jauniem ceļiem ar ļoti intensīvu satiksmes plūsmu, jauna lielveikala būvniecība nav nepieciešama.

Alternatīva tirdzniecības centriem un lielveikaliem ir tirdzniecības ielu vai tirdziņu veidošana gājēju plūsmu krustpunktos, kurā ir pieejams tāds pats preču sortiments kā segtā lielveikalā, bet iepirkšanās vide ir cilvēcīgāka un patīkamāka. Individuālo tirdzniecības vietu kopums rada to īpašo vidi, kas piesaista cilvēkus, rosinot tos ilgāk uzkavēties un iepirkties.

Tirgus ir īpaša publiskā telpa, tā ir ne tikai tirdzniecības, bet arī sociālo saikņu veidošanas vieta un apkaimes identitāti veidojošs elements. Jūrmalas tirgi atrodas Bulduros, Kauguros, Majoros, Dubultos un Dzintaros (tirdzniecības sezonā); neliels ziedu tirgus ir arī Slokā. Domājot par jaunu tirgu ierīkošanu, lielāku cilvēku plūsmu piesaistīšanai stacionāram segtam tirgum piemērotākā vieta varētu būt Dubultos pie Meierovica prospekta. Nelielā iedzīvotāju bļivuma dēļ citviet piemērotāki ir iknedēļas vai sezonas tirgi, kas darbojas, piemēram, katru sestdienu vai reizi mēnesī no pavasara līdz rudenim. Tur savu produkciju varētu piedāvā apkārtnes pagastu zemnieki un zvejnieki.

Šādu tirgu izvietošanai piemēroti būtu speciāli aprīkoti neapbūvētie pašvaldības zemes gabali, kas citā laikā izmantojami kā automašīnu stāvlaukumi. Pie Lielupes autotilta Rīgas pusē attīstot upes krastu kā publisko ārtelpu – promenādi, tajā varētu būt vieta arī zaļajam tirdziņam. Otra vieta, kur atrasties sezonas tirgum ir Majoros pretī stacijai – Jomas ielas galā. Vēl divas potenciālās tirgus vietas - pie Valtera prospekta un vēsturiskajā Mellužu centrā. Tā kā Ķemerī ir nomaļš rajons un iedzīvotāju nokļūšana līdz citām Jūrmalas vietām ir apgrūtināta, arī Ķemeru varētu izveidot sezonas tirgus vietu – piemērotākas vietās vai nu pie stacijas vai bļivāk apdzīvotajā daļā.

4.2.5. RAŽOŠANA

Jūrmalā darbojas atsevišķi veiksmīgi ražošanas uzņēmumi, kuru darbībai nav būtiskas nelabvēlīgas ietekmes uz vidi. Pārstāvētie ražošanas veidi ir betona, tekstilizstrādājumu, papīra izstrādājumu ražošana. Apstrādes rūpniecībā kopējais apgrozījums 2009. gadā bija 8,6 miljoni latu⁷. Lielo rūpniecības uzņēmumu, kā Slokas papīrfabrika vai a/s „Jūras līcis”, darbības atjaunošana nav gaidāma. Pilsētas izvēlētais attīstības ceļš ir kūrorts, tāpēc nelabvēlīgas ietekmes uz vidi novēršana ir nosacījums jaunu uzņēmumu veidošanai, lai arī turpmāk saglabātu kūrortpilsētas attīstības iespējas.

Kopš darbības pārtraukšanas 1994. gadā bijušās Slokas celulozes un papīra fabrikas 40 ha lielā teritorija ir degradēta un piesārņota, tās sakārtošana ir pilsētas prioritāte. Teritorijā atrodas Slokas celulozes un papīra fabrikas ēkas un būves, kas ir ļoti sliktā stāvoklī un ir bīstamas. Starp tām ir arī 19.gs. beigās būvētās ražošanas ēkas, kurām ir arhitektoniska un kultūrvēsturiska vērtība (pašlaik bez aizsardzības statusa).

Tur darbojas vairāki Jūrmalas uzņēmēji, kas dod būtisku ieguldījumu pilsētas attīstībā, nodrošinot darba vietas un ražojot arī eksportam. Taču vairāk kā puse teritorijas stāv neizmantojama. Šīs teritorijas turpmākā attīstība jāskata vienkopus, tomēr to sarežģī lielais zemes un ēku īpašnieku skaits – vairāk kā 40.

Teritorijas plānojuma izstrādes laikā rīkotajā sanāksmē par Slokas celulozes un papīra fabrikas teritorijas turpmāko attīstību tikās vairāki īpašnieki un pašvaldības pārstāvji, lai apspriestu nākotnes ieceres. Darbojošos ražotņu pārstāvji norāda uz inženierkomunikāciju trūkumu un nepieciešamību pēc teritorijas sakopšanas, lai novērstu vides piesārņojumu un draudus cilvēku drošībai, uzturoties teritorijā. Vairākiem īpašniekiem nav konkrētu plānu attiecībā uz šīs teritorijas nākotni. Lai gan visā teritorijā nav pašvaldības īpašumu, īpašnieku vidū valda kopīgs viedoklis par nepieciešamību pēc pašvaldības iesaistīšanās degradētās vides uzlabošanā. Lai veicinātu šīs teritorijas izmantošanu, īpaši svarīga ir piesārņoto vietu attīrīšana no ķīmiskajām vielām un graustu likvidēšana.

⁷ CSP dati

Risinājumi un ieteikumi uzņēmējdarbības attīstības jomā:

- Lai nākotnē veicinātu uzņēmējdarbības attīstību, teritorijas plānojuma ietvaros īpaši atbalstāmās pilsētas daļās, piemēram, Ķemeru, Slokā un Kūdrā ir noteiktas teritorijas, kurās ir plaši un elastīgi nosacījumi teritorijas turpmākajai attīstībai. Pilsētas stratēģisko redzējumu par uzņēmējdarbības attīstības vietām iezīmē „Lielupes ūdensmala” un „Kūrorta teritorijas”.
- Gan telpiskās attīstības perspektīvā, gan teritorijas plānojumā ir skaidri definētas plašākās teritorijas, kas paredzētas kompleksai kūrorta attīstībai. Atļautās (plānotās) izmantošanas kartē izdalītas īpašās kūrorta zonas Ķemeru un Jaunķemeru. Savukārt kūrorta objektu izveide plānota visā pilsētas teritorijā, galvenokārt jūras piekrastē un ūdeņu tuvumā.
- Izstrādājot teritorijas plānojumu, ņemta vērā dabas vides nozīme kūrorta attīstībā, tādēļ uzsvars likts uz meža masīvu saglabāšanu un apbūves teritoriju izplešanās ierobežošanu.
- Teritorijas plānojumā ir noteiktas vietas, kur ir atļauts ierīkot publiski pieejamas laivu un jahtu piestātnes, kā arī noteikts, ka ielas, kas izbūvētas līdz Lielupes laivu un jahtu piestātnēm, ir jānoslēdz ar publisku autonomietni un no šīs autonomietnes jāizbūvē laivu ceļš līdz piestātnī (TIAN nodaļa „Ūdens transports”).
- Uzsvars uz ūdensmalu attīstību veicinās kūrortam nozīmīgu aktīvās atpūtas aktivitāšu un pakalpojumu dažādošanu pilsētā. Lielupes krastmalas atdzīvināšanai un aktīvās atpūtas iespēju uzlabošanai un dažādošanai teritorijas plānojuma risinājums ir „Lielupes ūdensmalas” teritoriju izveide
- Funkcionālā zona „Lielupes ūdensmala” ir noteikta ar mērķi veicināt pilsētniecisko dzīvesveidu Lielupes krastos, padarīt tos pieejamus, organizējot gājēju un velosipēdistu infrastruktūru, ierīkojot atpūtas vietas, piestātnes, izbūvētas laipas un nelielus molus ūdenī, u.c. infrastruktūru. Šīs zonas noteiktas šādās vietās pie Lielupes – pie Varkaļu kanāla, pie iebraukšanas Jūrmalas pilsētā no Rīgas puses, Vārnukrogā, Priedainē, Bulduros, Majoros, Rīgas Jūrmalā (gar dzelzceļu), Jaundubultos, Krastciemā, Valteros, Druvcīemā, Slokā un Brankciemā. Detalizētas teritorijas izmantošanas iespējas aprakstītas TIAN katras konkrētas pilsētas daļas apbūves noteikumos.
- „Jaunā ostma”- teritorijas uzdevums ir veicināt ar jahtu ostas un ūdens izmantošanu saistītu pakalpojumu attīstību un atbilstošas infrastruktūras izbūvi pie Lielupes krastiem, kas sekmētu intensīvāku ūdens izmantošanu un tūrisma piedāvājumu uz ūdens upes posmā no dzelzceļa tiltam līdz ietekai līcī.
- Lai veicinātu revitalizāciju, bijušās Slokas celulozes un papīra fabrikas teritorija ir noteikta kā attīstības teritorija, kurā ir plašs atļauto izmantošanas veidu spektrs un minimāli ierobežojumi attīstībai. Lai precizētu teritorijas organizāciju, izmantošanas veidu savstarpējo izkārtojumu un īpatsvaru, nepieciešams izstrādāt detālplānojumu.
- Pasaulslavena zīmola kūrortviesnīcas operatora piesaistei ir paredzēta pašvaldībai vēsturiski piederējusī teritorija krasta kāpu zonā, 4,5 ha lielā platībā, ar kadastra numuru 13000100102 (Dubulti 0102); tajā atļauta kūrorta objekta, veselības aprūpes objekta vai sociālo pakalpojumu objekta izveide. Īpašie noteikumi- risinājumu izvēlas atklātā arhitektūras un pilsētņēmniecības konkursā, kurā izstrādā arhitektūras skici objektam, ietverot tā vizuālās ietekmes analīzi; pirms atklātā arhitektūras un pilsētņēmniecības konkursa zemes vienībā veic bioloģiskās daudzveidības izpēti; teritorijā jānodrošina brīva pieeja sabiedrībai, to aizliegts nožogot.
- Nosakot zonējumu Jūrmalas daļās, kurās atļautā izmantošana ir jauktas apbūves teritorija (atļauts izvietot tirdzniecības un pakalpojumu objektus), par pamatu ņemta objektu esošā koncentrācija kādu konkrētu ielu ciešā tuvumā.
- Jūrmalas teritorijas plānojuma ietvaros ir izvērtēti katra nosacītā Jūrmalas rajona vietējie centri, kas ir lielākā pakalpojumu sniegšanas vieta. Šajos centros saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ir atļauti dažādu sabiedriskās ēdināšanas, tirdzniecības sporta un sadzīves pakalpojumu objekti.
- Vadoties pēc esošās situācijas Jūrmalā mazumtirdzniecības un tūrisma pakalpojumu jomā, teritorijas plānojuma ietvaros ir izvērtēta nepieciešamība pēc jaunām šāda veida teritorijām un pamatots to izvietojums. Lai novērtētu izdevīgāko vietu jaunas tirdzniecības vietas novietojumam, par pamatu tika ņemti šādi rādītāji:
 - Konkrētā rajona iedzīvotāju skaits;
 - Esošais nodrošinājums ar veikaliem un pakalpojumiem;

- „Tukšās vietas”, kurās nav vai ir slikti pieejams dažādu pakalpojumu klāsts;
- Potenciālās jaunās satiksmes maģistrāles;
- Jūrmalas pludmales zonas zonējums;
- Dzelzceļa staciju izvietojums.

4.3. Nekustamā īpašuma attīstība

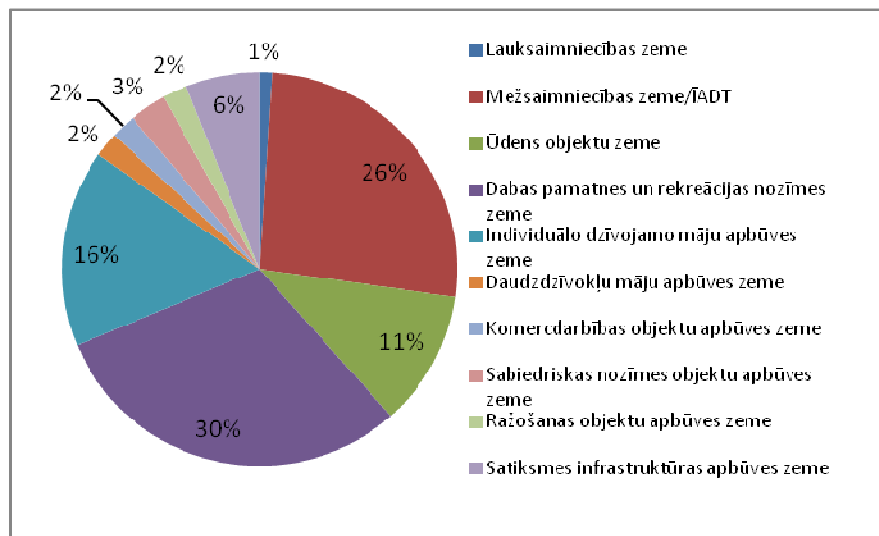
Pilsētās īpašuma attiecības ir īpaši aktuāla tēma, kas ietekmē sociālos un ekonomiskos procesus. Nesakārtotas īpašuma attiecības bieži vien ir šķērslis objekta vai teritorijas pārmaiņām vēlamā virzienā. Privatizācijas procesa rezultātā Jūrmalā ir izveidojusies sarežģīta īpašuma struktūra. Lai gan īpašums nozīmē tiesības izmantot un rīkoties ar īpašuma objektu, īpašnieka vara nekad nav absolūta. Iespējas lietot un pārveidot nekustamo īpašumu pēc īpašnieka ieskatiem vienmēr ir atkarīgas no tiesību aprobežojumiem un citu īpašnieku iecerēm. Teritorijas plānojums ir instruments, kā dažādās un bieži pretrunīgās īpašuma intereses tiek līdzsvarotas.

4.3.1. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA STRUKTŪRA

Pēc valsts zemes dienesta sniegtās informācijas, uz 2011. gada 1. janvāri Jūrmalas pilsētā bija 10980 zemes vienības. Zemes īpašuma tiesības ir noteiktas 99,6% zemes vienību, lietojumi ir tikai 0,4 % gadījumu.

Jūrmalas pilsētā ir 1740,5 ha brīvo valsts zemju, kas ir procentuāli mazāk kā Latvijā kopumā, attiecīgi, Jūrmalas pilsētā – 17,7%, Latvijā – 18,6%. Brīvās valsts zemes galvenokārt ir zemes zem ūdeņiem, dabas un rekreācijas teritorijas, kā arī satiksmes infrastruktūras objektu apbūves teritorijas. Nekustamo īpašumu piederība ir ilustrēta 4.8. kartoshēmā.

Atšķirīgi no citām Latvijas pilsētām un neraksturīgi pilsētām kopumā Jūrmalas pilsētas lielāko teritorijas daļu aizņem dabas teritorijas, t.i., mežsaimniecības un IADT, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta, ūdeņi un rekreācijas teritorijas, kas kopumā sastāda 67% no kopējās pilsētas platības. Nozīmīgu pilsētas daļu - 1513,4 ha - aizņem individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes (skat. 4.8. attēlu).



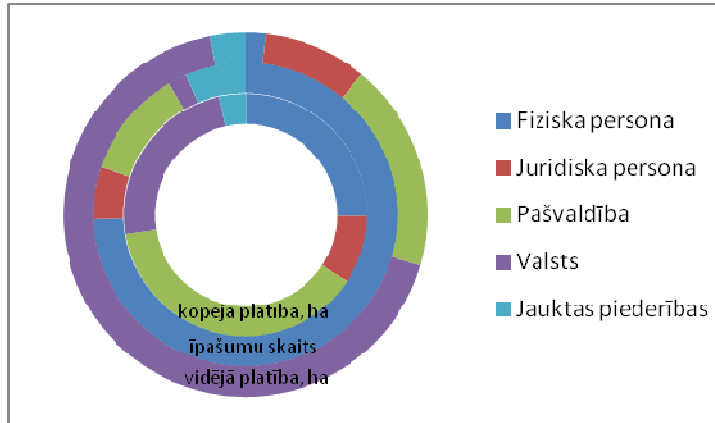
4.8. attēls. Jūrmalas pilsētas zemes vienību NĪLM struktūra.

4.8. kartoshēma. Nekustamo īpašumu sadalījums pēc piederības.

Lielākā daļa zemes vienību ir fizisko personu īpašumā, tomēr platību ziņā lielākā daļa īpašumu ir Jūrmala pilsētas pārziņā (skat. 4.9. attēlu un 4.4. tabulu).

90,7% no fizisko personu īpašumā esošajām teritorijām ir īpašumi ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi „individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijas”, ko raksturo arī vidējā platība, kas ir fizisko personu īpašumā, t.i., 2109m², kas ir ievērojami lielāka kā citās republikas pilsētās.

4.9. attēls. Zemes īpašumu kopplatības, skaita un vidējās platības struktūra.

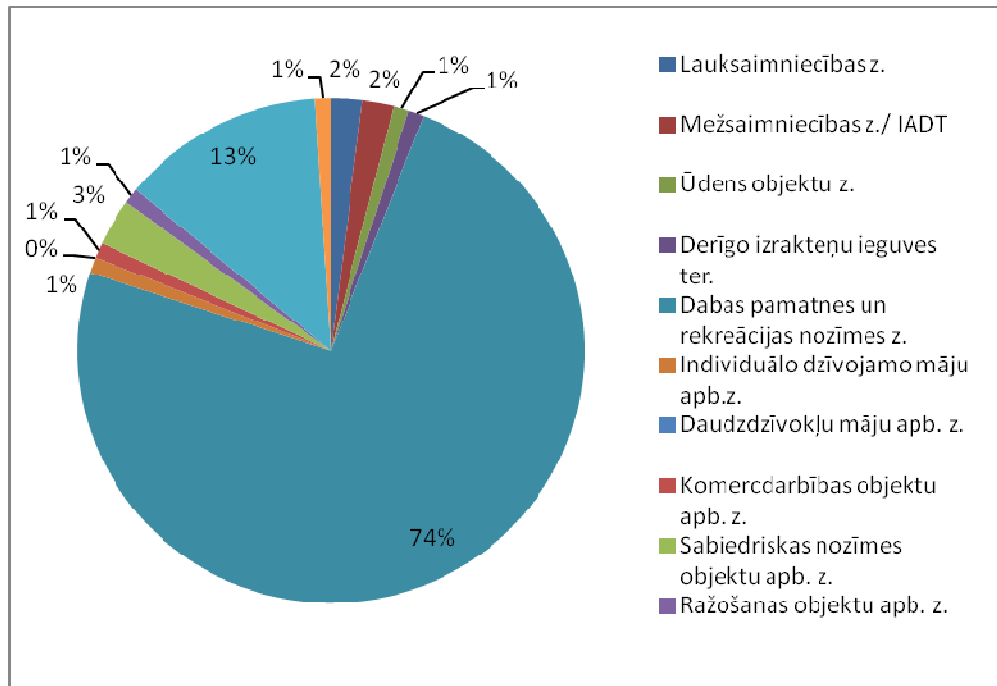


4.4. tabula. Zemes īpašumu kopplatības, skaits un vidējās platības.

Īpašnieks	Kopējā platība, ha	Īpašumu skaits	Vidējā platība, ha
Fiziska persona	1703	7971	0,21
Juridiska persona	617	593	1,04
Pašvaldība	2588	1239	2,1
Valsts	1622	212	7,65
Jauktas piederības	240	683	0,35

4.3.2. PAŠVALDĪBAS ĪPAŠUMI UN LIETOJUMI

Jūrmalas pilsētas pašvaldībai ir 1275 īpašumi ar kopējo platību 1726,7 ha un 557 pašvaldībai piekriņīgās zemes vienības 1276,2 ha platībā. 74% no īpašumā esošajām zemes vienībām ir dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemes, kas sevī ietver gan Valteru, gan Krastciema, gan Druvciema mežus. 4.10. attēlā redzams pašvaldības īpašumā esošo zemju sadalījums pēc lietojuma mērķiem.



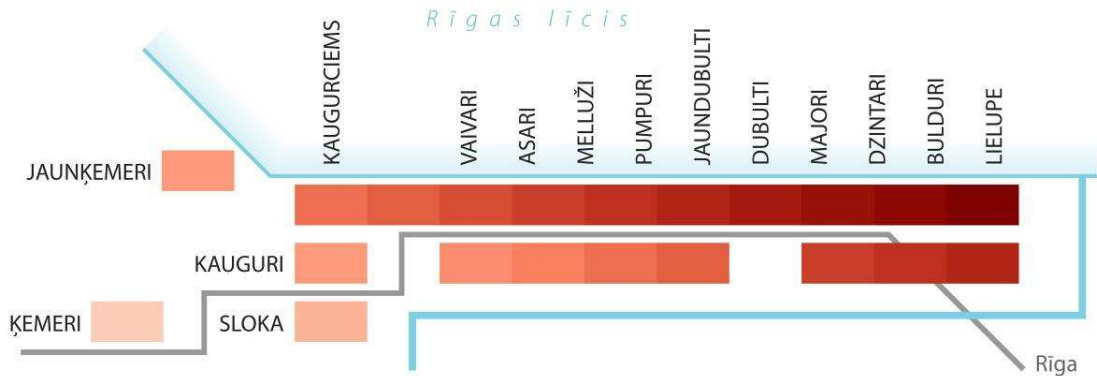
4.10. attēls. Jūrmalas pilsētas īpašumā esošo zemes vienību NILM struktūra.

Pašvaldībai nekustamie īpašumi ir instruments pašvaldības funkciju veikšanai, tostarp uzņēmējdarbības sekmēšanai, palīdzības sniegšanai iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā, iedzīvotāju veselīga dzīvesveida veicināšanai un gādāšanai par teritorijas labiekārtošanu un tīrību.

Ņemot vērā ievērojamo skaitu un platības, kas ir pašvaldības īpašumā, ir izveidota Jūrmalas pilsētas domes pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļa, kura administrē pašvaldībai piederošo un piekrītošo nekustamo īpašumu racionālu un lietderīgu izmantošanu, administrē pašvaldības nekustamo īpašumu datu bāzi un publiskos reģistrus, kā arī veic citus uzdevumus, kas noteikti tās nolikumā.

4.3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS

Liela nozīme nekustamā īpašuma pieprasījumam un vērtībai ir tā novietojumam, kas Jūrmalas pilsētas daļās ir krasi atšķirīgs. To nosaka gan vēsturiskā sociālās vides attīstība, gan pilsētas lineārā struktūra un attālums no Rīgas, kā arī atrašanās dzelzeļa vienā vai otrā pusē. Jūrmalas pilsētā nekustamo īpašumu cenas tieši korelē ar pilsētas daļas attālumu no Rīgas (skat. 4.11. attēlu).



4.11. attēls. Nekustamā īpašuma novietojums un tirgus vērtības izmaiņas.

Jūrmalā nekustamā īpašuma tirgus aktivitātes maksimālais punkts tika sasniegts 2007. gada 1. pusē. Tad tika sasniegtas augstākās nekustamā īpašuma tirgus cenas un notika apbūvei paredzēto zemes platību tirgus strauja un dinamiska attīstība, kad neapbūvētu zemes gabalu cena dārgākajās Jūrmalas vietās (Dubulti- Bulduri) sasniedza pat 950 EUR/m², bet vidēji tās bija ap 400 EUR/ m² starp dzelzeļu un jūru un 200 EUR/ m² starp dzelzeļu un upi.

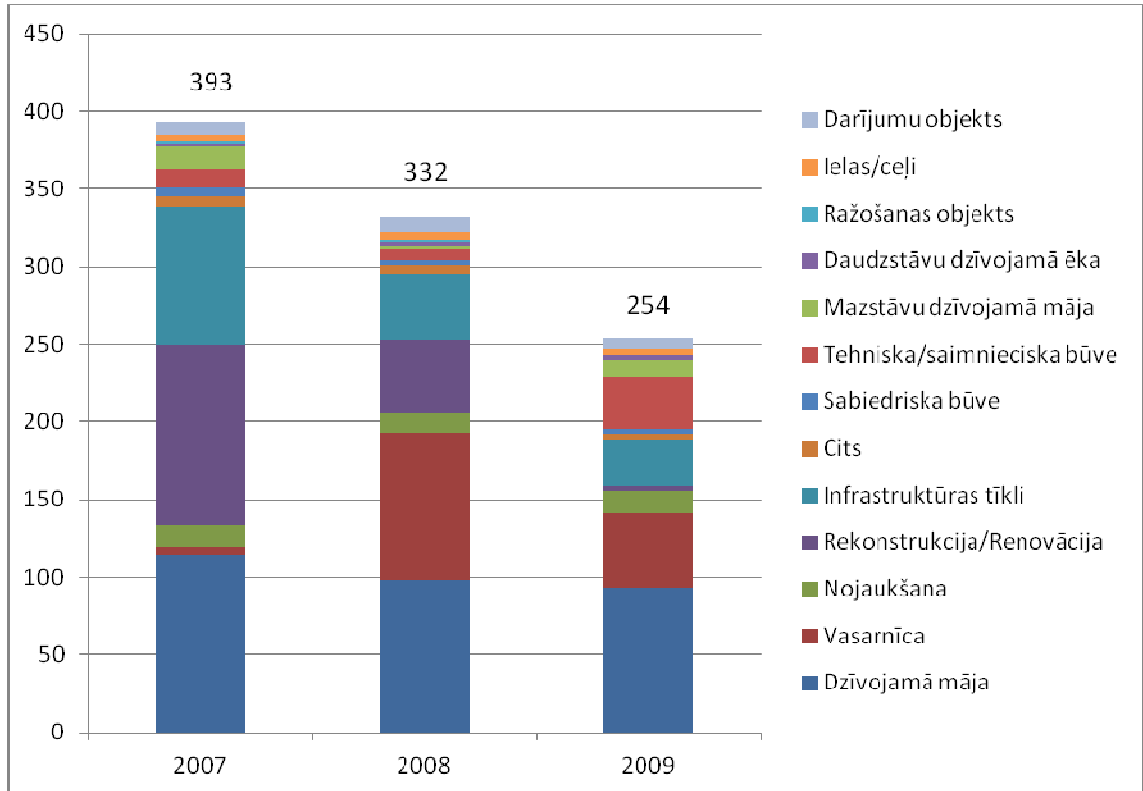
Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 1995.- 2007.gadam ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam risinājumi lielā mērā tika balstīti uz tajā brīdī augošo mājokļu pieprasījumu un optimistiskajām Latvijas valsts ekonomiskās attīstības prognozēm.

Augstās nekustamā īpašuma tirgus cenas un attīstītāju vēlme nopelnīt radīja tendenci savrupmāju apbūves teritorijās izbūvēt mazstāvu daudzdzīvokļu namus, tādējādi samazinot zemes kvadrātmetra pašizmaksu, lai gūtu lielāku peļņu. Šāda apbūves tendence radīja neapmierinātību daļā jūrmalnieku, kas bija pieraduši pie Jūrmalai piederīgā savrupmāju apbūves veida, kas joprojām bija pieprasītākais apbūves tips, bet piedāvājums tirgū bija neliels, kā rezultātā arī dārgs. Savrupmājas cenas Rīgas Jūrmalā svārstījās no 400 000 līdz pat 3.5 miljoniem latu.

Nekustamā īpašuma vispārējās tirgus tendences ietekmēja arī tipveida dzīvokļu tirgu Jūrmalā. 2007. gada I pusē vienistabas dzīvokļa cena Kauguros sasniedza 55 000 latu. Latvijā augstākās tipveida dzīvokļu cenas līdz jaunu mājokļu projektu ienākšanai bija Bulduros un Dubultos, kur vienistabas dzīvokļa cena svārstījās no 62 000 - 86 000 eiro. Jauno projektu izvietojums lielākoties bija vienmērīgs visā pilsētas garumā, tomēr blīvāk Rīgas Jūrmalas daļā, vienīgi Ķemeros un pilsētas labajā krastā arī nekustamā īpašuma tirgus aktivitātes gados nebija neviena jauna daudzdzīvokļu mājas projekta. Jauno projektu izvietojums pilsētā parādīts 4.9. kartoshēmā.

4.9. kartoshēma. Jauno projektu izvietojums Jūrmalā, 2009. gads.

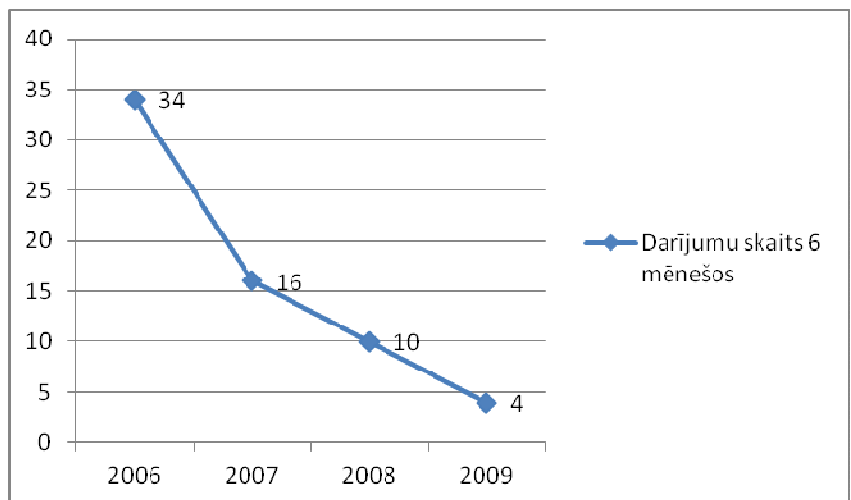
Ažiotāža un sabiedrības aktīvā pretošanās pret jaunajiem daudzdzīvokļu māju projektiem radīja iespaidu, ka Jūrmalā galvenokārt notiek aktīva mazstāvu daudzdzīvokļu ēku projektēšana un celtniecība, tomēr izsniegto būvatļauju skaits (skatīt 4.12.attēlu) nepārprotami norāda, ka Jūrmalā lielāks pieprasījums ir pēc savrupmājām (ap 30%) un vasarnīcām, kas ir tipiskais Jūrmalas pilsētas apbūves veids. 2011.gadā tika izsniegtas 271 būvatļauja (ēkas – 215 (jaunai būvniecībai – 106; rekonstrukcijai - 109) un 56 inženierbūvēm. Savukārt ekspluatācijā tika pieņemti 195 objekti – 123 dzīvojamās mājas un 30 nedzīvojamās ēkas, kā arī 42 inženierbūves.



4.12. attēls. Izsniegtās būvatļaujas Jūrmalas pilsētā.

Izsniegto būvatļauju skaita samazinājums ir vērojams, galvenokārt rekonstrukcijas un jaunu inženiertīklu būvniecības veikšanai. Jaunu savrupmāju un vasarnīcu būvniecībai izsniegtais būvatļauju skaits ir krities par 30%.

Vislabāk nekustamā īpašuma tirgus stāvokli raksturo darījumu skaits un tā apjoms. Nekustamā īpašuma darījumu skaits, kas pārsniedz 600 000 latus, raksturo gan vispārējo darījumu skaita, gan cenu krituma dinamiku Jūrmalas pilsētā (skat. 4.13. attēlu). Kopš 2006. gada II puses, kad bija sasniegts viens no augstākajiem punktiem nekustamo īpašumu cenās, 2009. gada I pusē darījumu skaits virs 600 000 ir kritās par 90%. Nekustamā īpašuma tirgus Jūrmalā būtiski mainījās.



4.13.attēls. Darījumu skaits, kas pārsniedz LVL 600 000 (2006.-2009.g.).

2009. gada tendences turpinājās arī 2010. gadā⁸.

Lielākās izmaiņa ir notikušas sērijveida dzīvokļu tirgus cenās, īpaši Kauguros, kur ir lielākais šāda veida piedāvājums Jūrmalas pilsētā. Salīdzinot ar 2007. gada 1. pusi, cena par 1 m² ir nokritusies par 80%, kas ir atbilstošs 2004. gada līmenim, t.i., no 390 - 580 EUR/m².

Jūrmalas pilsētā jaunu daudzdzīvokļu ēku būvniecībā vērojama stagnācija. Jaunu projektu nav, bet iesāktos attīstītāji bieži nespēj pabeigt naudas trūkuma dēļ. Piedāvājums ir samazinājies, vairāki jauno projektu īpašnieki izvēlas izņemt jaunuzceltos dzīvokļus no pārdošanas, lai nogaidītu cenu pieaugumu. Cenu un pārdošanas aktivitātes samazinājums vairāk ietekmējis lētāko mājokļu segmentu.

Jūrmala joprojām ir pievilcīga un iecienīta vieta vasaras rezidences izveidei, gan Latvijas, gan ārvalstu, tostarp arī Krievijas, iedzīvotājiem. Ņemot vērā, ka Jūrmalas pilsētā tik pat kā nav neapbūvētu zemes vienību, kas būtu piemērotas jaunu prestižu savrupmāju attīstībai, šī tirgus segmenta cenu līmenis būtiski nemainīsies un saglabāsies augsts. Pēc cenu krituma 2009. gadā, 2010. gadā privātmāju cenas stabilizējās. Visvairāk samazinājums skāra pilsētas daļu no Dubultiem līdz Vaivariem aiz dzelzceļa.

Ne velti nekustamā īpašuma tirgus raksturojums galvenokārt analizē mājokļu tirgu, jo Jūrmalā tikpat kā nemaz netiek piedāvātas vai attīstītas ražošanas un darījumu teritorijas. To nosaka pieprasījuma trūkums, kuru savukārt tieši ietekmē mājokļu tirgus izraisītā īpaši augstā nekustamo īpašumu vērtība, ko nevar kompensēt ienākumi no uzņēmējdarbības.

4.3.4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KADASTRĀLĀS VĒRTĪBAS

Kadastrālā jeb masveida vērtēšana ir nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana pēc vienotiem principiem, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju (nomas maksas, tirgus cenas, būvzīmes maksas).⁹

Kadastrālo vērtību galvenokārt izmanto nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, kā arī valsts nodevu aprēķināšanai (darījumu reģistrēšanai zemesgrāmatā, mantojuma lietu kārtīšanai u.c.), zemes nomas maksas aprēķinam (piespiedu nomas gadījumos), zemes nomas maksas aprēķinam par neprivatizēto valsts un pašvaldību zemi lauku apvidos, līdzvērtīgās zemes aprēķinam, pastāvīgā lietošanā piešķirtās zemes izpirkšanai un privatizācijai vai atsavināšanai nenodota apbūvēta valstij vai pašvaldībai piekrītoša vai piederoša zemesgabala nomas maksas noteikšanai.

Kadastrālās vērtības lielumu galvenokārt nosaka ar MK noteikumiem apstiprinātā bāzes vērtība, kura tiek pareizināta ar konkrētajam lietošanas mērķim piekrītošo zemes platību kvadrātmetros.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir noteiktā zemes un būvju **pašreizējā** izmantošana vai **zemes plānotā (atļautā) izmantošana**, ko kadastrālās vērtēšanas vajadzībām nosaka zemes vienībai vai zemes vienības daļai atbilstoši detālplānojumam, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes vai būves likumīgai izmantošanai.

Lietošanas mērķa maiņu nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs, kā arī pašvaldība var ierosināt veikt gadījumos, ja:

- tiek veiktas zemes vienības robežu korekcijas zemes vienībai ar vairākiem lietošanas mērķiem;
- ir izsniegta būvatļauja, tai skaitā rekonstrukcijai vai vienkāršotai rekonstrukcijai, kuru īstenojot mainīsies būves lietošanas veids;
- ir stājies spēkā detālplānojums un neapbūvētajai zemes vienībai lietošanas mērķis neatbilst detālplānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai.

Zemes vienības kadastrālās vērtības samazinājumu nosaka teritorijas apgrūtinājumi, piemēram, ja zemes vienība ir noteikta kā piesārņota, tad kadastrālā vērtība tiek samazināta 100%, savukārt, ja zemes vienību skar Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas vai arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija, kadastrālās vērtības samazinājums ir par 20%.

Vērtību zonas tiek veidotas, pamatojoties uz vienotu nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, atrašanās vietu, tirgus pieprasījumu u.c. faktoriem. Jo neviendabīgāka pašvaldības teritorija, jo lielāks skaits vērtību zonējumu. Šobrīd Jūrmalas pilsētā ir vairāk kā 82 vērtības zonas.

Kopumā nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība Jūrmalā ir augsta. Tas nozīmē lielus nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, kas ietekmē mājsaimniecību budžetus.

⁸ www.city24.lv

⁹ www.vzd.gov.lv

4.3.5. ĪPAŠUMU IZVEIDE

Zemes vienību, uz kuru īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā, sadalīšana, apvienošana, robežu pārkārtošana, apgrūtinājumu precizēšana Jūrmalas pilsētā iespējama pēc zemes ierīcības projekta vai detālplānojuma izstrādes.

Lēmumu par detālplānojuma vai zemes ierīcības projekta izstrādi Jūrmalas pilsētas dome pieņem balstoties uz likumos un normatīvajos aktos noteikto, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, kā arī izvērtējot attīstības priekšlikuma sarežģītību, ko nosaka zemes vienības novietojums, apkārtējo teritoriju izmantošana, ietekme uz pilsētas attīstības stratēģisko redzējumu u.c. faktoriem.

Zemes ierīcības projekti

Atbilstoši „Zemes ierīcības likuma” (14.09.2006) 8. panta prasībām, ja ierosināta zemesgabala sadalīšana, apvienošana, zemes robežu pārkārtošana, zemesgabalu apmaiņa, starpgabalu likvidēšana, zemes konsolidācija, piekļūšanas iespēju nodrošināšana zemesgabalam, pieejas nodrošināšana publiski izmantojamām zemes platībām (teritorijām) vai uz zemesgabalu attiecināmo nekustamā īpašuma apgrūtinājumu konkretizēšana un pirms šo darbību veikšanas nav nepieciešama detālplānojuma izstrāde, Jūrmalas pilsētas dome pieņem lēmumu par zemes ierīcības projekta izstrādi un nosacījumiem.

Zemes ierīcības projekta izstrādes darba uzdevumā Jūrmalas pilsētas dome atbilstoši LR MK 12.04.2011.noteikumiem Nr. 288 „Zemes ierīcības projekta izstrāde” prasībām var noteikt nepieciešamību konkretizēt nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus, projektēt piekļūšanas un pieslēgšanās iespējas virszemes vai apakšzemes inženierkomunikācijām, to starp arī meliorācijas sistēmai, kā arī citus papildus nosacījumus, kas nepieciešami kvalitatīva zemes ierīcības projekta izstrādei, lai pilnībā saprastu esošo un modelētu plānoto situāciju.

Noteiktajā kārtībā apstiprināts zemes ierīcības projekts ir pamats attiecīgās zemes vienības robežu plāna sagatavošanai un zemes vienības apgrūtinājumu reģistrācijai Zemesgrāmatā.

Detālplānojumi

Detālplānojums ir Jūrmalas pašvaldības administratīvās teritorijas daļas plānojums, un to izstrādā saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, atbilstoši mēroga noteiktībai detalizējot un precizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Kopš Jūrmalas pilsētas attīstības plāna apstiprināšanas 1995. gada 27. jūlijā līdz 2012. gada februārim pilsētas teritorijā ir apstiprināts 279 detālplānojumi..

Jūrmalas pilsētas spēkā esošie detālplānojumi. Galveno prasību atbilstība Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma galīgajai redakcijai¹⁰

¹⁰ Ar sarkaniem burtiem marķēti neatbilstošie nosacījumi .